



MUNICIPIO DE LA DORADA

DEPARTAMENTO DE CALDAS

**ACUERDO 031 DEL 31 DE OCTUBRE
DE 2001, POR MEDIO DEL CUAL SE
ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL
MUNICIPIO DE LA DORADA-CALDAS
2001-2009**



OCTUBRE DE 2001

PRESENTACIÓN

*Según la legislación vigente y especialmente la Ley 388 de 1997, denominada **Ley de desarrollo territorial**, los municipios deben asumir directamente el compromiso de orientar el proceso de planeación y ordenamiento de su desarrollo territorial.*

Para tal fin se han establecido instrumentos de planeación y gestión del desarrollo territorial como el Plan de Desarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial, que incorporan las políticas nacionales, departamentales y los compromisos adquiridos por los mandatarios locales en su programa de gobierno, reflejando a su vez los intereses y expectativas de la comunidad, y los planes parciales, que son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana.

La planeación y ordenamiento del territorio es un proceso mediante el cual se dispone el desarrollo integral de una entidad territorial o región, permitiendo estudiar el resultado histórico de la ocupación y transformación de éste, es decir, explica cómo se han utilizado los recursos y ocupado el espacio geográfico a través del tiempo, para indicar cómo se debe orientar y organizar hacia el futuro lo administrativo y lo jurídico, lo ambiental, lo social, lo económico y lo funcional (desarrollo institucional, desarrollo ambiental, desarrollo social, desarrollo económico, desarrollo regional).

La finalidad última del proceso de Ordenamiento Territorial es el mejoramiento de las condiciones y en general de la calidad de la población. Uno de los factores que más influye en el nivel de vida de la población, es la posibilidad de acceso a los servicios públicos domiciliarios, cuya prestación es responsabilidad del estado (Ley 142 de 1994).

Por eso, antes de iniciar una alocada distribución del territorio para satisfacer intereses de los urbanizadores particulares o de las corporaciones, se deben evaluar estas posibilidades a corto, mediano y largo plazo. ¿Para qué desarrollar la infraestructura de una localidad, municipio o región, si no existen garantías vitales de subsistencia, de convivencia y desarrollo?

La ley 388 de 1997, no ignora estas realidades, siendo un instrumento normativo que establece las pautas para orientar equitativa y racionalmente el desarrollo territorial de las entidades territoriales del país (departamentos, municipios y entidades territoriales indígenas).

Es así, como el ordenamiento territorial indica la ocupación y utilización del territorio y se dispone cómo mejorar la ubicación en el espacio geográfico de los asentamientos (población y vivienda), la infraestructura física (las vías, servicios públicos, las construcciones) y las actividades socioeconómicas. Esto quiere decir sencillamente que con el ordenamiento se tiene "un lugar para cada cosa y cada cosa en su lugar"

Por su naturaleza el ordenamiento territorial, es complejo y amplio, por tanto, para abordar este proceso los municipios han de estar lo suficientemente preparados a nivel político, administrativo y técnico. Es por esto que el

Acuerdo 031 del 12 de octubre de 2001, por medio del cual se adopta Plan Básico de ordenamiento Territorial del municipio de La Dorada 2001-2009

municipio de La Dorada para cumplir con la Ley 388 de 1997, contrató con la Universidad Nacional de Colombia sede Manizales, una consultoría, la cual concluyó en los documentos que hoy hacen parte del POT, con vigencia 2001-2009.

A continuación se presenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Dorada – Caldas, por su carácter inicial y por tratarse del primer documento de su género, no se profundiza a una escala mas detallada en la totalidad de los temas de la órbita del ordenamiento territorial, debido a la falta de información actualizada por parte de las instituciones competentes, y a los recursos disponibles para desarrollarlo, hecho que retardó el proceso de formulación ya que debió ser levantada, digitada y procesada para el POT.

La importancia del trabajo radica en un esfuerzo por dar las primeras pautas del ordenamiento del municipio con un carácter técnico, científico, sostenible, y apoyando desde luego el sector turístico de la región.

Se espera que a partir de la Ley de desarrollo territorial donde las Gobernaciones juegan un papel protagónico, así como las alcaldías, deberán aportar los insumos básicos para guiar el ordenamiento del territorio bajo su jurisdicción. Citando palabras del expresidente Samper Pizano, “Tienen en sus manos, la inaplazable misión de apoyar el ordenamiento del territorio nacional, con miras a transformarlo y convertirlo en escenario de solidaridad social, prosperidad económica y sustentabilidad ambiental”

JULIÁN MARTÍN GÓMEZ GÓMEZ
INGENIERO CONSULTOR DEL POT
Manizales, Octubre de 2001

ÍNDICE

PARTE 1: POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL.....	1
CAPITULO 1: DISPOSICIONES PRELIMINARES	1
<i>ARTICULO 9: FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO (NUE) .</i>	5
CAPITULO 2: OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.....	8
<i>ARTICULO 16. ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL (NUE).</i>	8
CAPITULO 3: POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS ESPECÍFICOS DE DESARROLLO TERRITORIAL DE MEDIANO Y LARGO PLAZO.....	9
2. OBJETIVOS:	10
<i>ARTICULO 20: SISTEMAS DE COMUNICACIÓN ENTRE EL ÁREA URBANA Y RURAL Y DE ESTAS CON EL CONTEXTO REGIONAL (NUE).</i>	11
CAPITULO 4: POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.....	15
CAPITULO 5: PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA	16
PARTE 2: ADOPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO	17
CAPITULO 6: CONTENIDO ESTRUCTURAL - EL TERRITORIO MUNICIPAL.....	17
CAPITULO 7: SECTORIZACIÓN DE LOS SUELOS	30
PARTE 3: USOS DEL SUELO.....	36
CAPITULO 8: CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y PREDIOS SEGÚN LOS USOS DEL SUELO Y SU RÉGIMEN LEGAL	37
<i>PARÁGRAFO 2: GRADOS DE IMPACTO URBANÍSTICO.</i>	48
CAPITULO 9: USOS DEL SUELO URBANO	55
CAPITULO 10: USOS DEL SUELO RURAL	58
CAPITULO 11: USOS DEL SUELO DE PROTECCIÓN.....	59
<i>ARTÍCULO 56. USOS DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN (NUG).</i>	59
CAPITULO 12: PROCEDIMIENTOS.....	59
CAPITULO 13: CERTIFICADOS, LICENCIAS Y PERMISOS	60
CAPITULO 14: DE LAS SANCIONES	65
CAPITULO 15: ACTUACIONES	67
CAPITULO 16: ESPECIFICACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS.....	68
CAPITULO 17: ESPECIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS	68
PARTE 4: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS SISTEMAS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO MUNICIPAL	73
CAPITULO 18: PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS.....	73
CAPITULO 19: EL SISTEMA DE SOPORTE AMBIENTAL MUNICIPAL	75
CAPITULO 20: LA ESTRUCTURA Y LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS .	77
<i>ARTÍCULO 95. CREACIÓN DE UN CENTRO INTEGRAL PARA EL RECICLAJE DE LAS BASURAS</i>	79
CAPITULO 21: PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	83
CAPITULO 22: REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO	84
CAPITULO 23: CONSERVACIÓN DE CENTROS URBANOS,.....	85
HISTÓRICOS Y PATRIMONIO	85
CAPITULO 24: ÁREAS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES	85
CAPITULO 25: PROYECTOS O MACROPROYECTOS URBANOS.....	86
CAPITULO 26: IDENTIFICACIÓN DE TERRENOS E INMUEBLES DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	86
PARTE 5: TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DE LOS (SUELOS URBANOS, DE EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANOS).....	87

CAPITULO 27: TRATAMIENTO DE DESARROLLO	87
CAPITULO 28: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN	88
CAPITULO 29: TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	88
CAPITULO 30: TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN	89
CAPITULO 31: TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	90
CAPITULO 32: NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO	91
CAPITULO 33: NORMAS PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	101
CAPITULO 34: NORMAS DEL CÓDIGO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIONES SISMO-RESISTENTES	104
CAPITULO 35: DE LOS DISEÑOS URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS PARA LA ACCESIBILIDAD DE LA POBLACIÓN DISCAPACITADA	105
CAPITULO 36: NORMAS PARA EL ORDENAMIENTO RURAL.....	106
CAPITULO 37: NORMAS SOBRE EL MANEJO DE RESIDUOS PELIGROSOS, INDUSTRIALES, Y ALTAMENTE CONTAMINANTES	117
CAPITULO 38: NORMAS QUE CONTROLAN LA CONTAMINACIÓN POR RUIDO Y/O OLOR..	118
CAPITULO 39: NORMAS PARA VÍAS Y TRANSPORTE	120
CAPITULO 40: NORMAS PARA EL ORDENAMIENTO DEL SUELO SUBURBANO	122
PARTE 6: PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	123
CAPITULO 41: PLANES PARCIALES.....	123
CAPITULO 42: PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES	125
1) ETAPA PRELIMINAR:	126
2) ETAPA DE DIAGNÓSTICO:	126
3) ETAPA DE FORMULACIÓN:.....	126
4) ETAPA DE APROBACIÓN:	127
5) ETAPA DE IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO:	127
CAPÍTULO 43: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	127
CAPITULO 44: FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.	128
PARTE 7: ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN	134
ANEXO: GLOSARIO	135

ACUERDO No. 031 (12-oct-2001)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA DORADA "

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA DORADA CALDAS EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 7 DE LOS ARTÍCULOS 82 Y 313 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991, ARTICULOS 38 Y SUCESIVOS DEL DECRETO 1333 DE 1986, ARTICULOS 65 Y 68 DE LA LEY 99 DE 1993, ARTICULOS 7 Y 23 DE LA LEY 388 DE 1997 Y DECRETO REGLAMENTARIO 879 DE 1998 Y DEMAS DECRETOS, Y EN ESPECIAL LA LEGAL CONFERIDA POR EL PARÁGRAFO ÚNICO DEL ARTÍCULO 33 DE LA LEY 136 DE 1994. Y,

CONSIDERANDO:

1. Que la Constitución Política de Colombia de 1991, le confiere al Concejo Municipal en virtud del Artículo 373, Numeral 7, la competencia de "Reglamentar los Usos del Suelo" del respectivo Municipio.
2. Que la Ley 136 de 1994, por la cual se dictan normas tendientes a Modernizar la Organización y el Funcionamiento de los Municipios le definió en el Parágrafo Único del Artículo 33 y como atribución del Concejo Municipal la de aprobar las decisiones sobre el uso del suelo del Municipio.
3. Que es función del Alcalde, de conformidad con el artículo 91, literal A, numeral 1 de la Ley 136 de 1994, presentarle al Concejo Municipal los proyectos de Acuerdo que juzgue convenientes para la buena marcha del Municipio.

ACUERDA:

PARTE 1: POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

CAPITULO 1: DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTICULO 1. ADOPCIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de La Dorada para el período de **vigencia 2.001 – 2.009**, incluirá lo consignado en las siguientes partes, capítulos, artículos, párrafos, numerales y anexos, que se mencionan en éste acuerdo. También hacen parte del mismo en toda su extensión el documento técnico de soporte, su texto, tablas, gráficos, y mapas, y el documento resumen o memoria explicativa como medio de divulgación y socialización para que la ciudadanía conozca la síntesis y conclusiones generales del mismo.

El documento técnico consta de los siguientes documentos :

a) Componente general. Que señalara los objetivos y estrategias de :

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

b) Componente Urbano. Son nueve temas; cada tema contiene: etapa preliminar (en donde se evaluó el estado de la información necesaria para desarrollar el POT), **etapa de diagnostico** (en donde se encuentra levantada gran parte de la información básica para luego hacer el diagnostico según la temática) **y etapa de formulación.**

1. Áreas de conservación y protección de los recursos naturales.
2. Conjuntos urbanos, históricos y culturales.
3. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
4. Infraestructura para vías y transporte.
5. Redes de servicios públicos.
6. Equipamientos colectivos.
7. Espacio público.
8. La estrategia de mediano plazo para programas de vivienda de interés social.
9. Planes parciales y unidades de actuación urbanísticas :

c) Componente rural. Son nueve temas; cada tema contiene: : etapa preliminar (en donde se evaluó el estado de la información necesaria para desarrollar el POT), **etapa de diagnostico** (en donde se encuentra levantada gran parte de la información básica para luego diagnosticar según la temática) **y etapa de formulación.**

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

d) Documento financiero.

Contiene la formulación y adopción de los instrumentos y procesos de implementación del Plan, así como también el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las

actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de esas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio.

- e) **Planos Generales, que son:** en el presente acuerdo se utilizará la sigla **PG**, para Planos Generales

Mapa No.	Contiene:
1	Ubicación geográfica del municipio de La Dorada - Caldas
2	Ejes principales del desarrollo
3	Sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales
4	Sistemas de comunicación del municipio con el sistema regional
5	Sistemas de comunicación del municipio con el sistema regional y nacional
6	Clasificación del suelo (completo)
7	Clasificación del suelo urbano.
8	Clasificación del suelo (SS2, SE1, SE2, SE3, SE4)
9	Clasificación del suelo (SS1)
10	Clasificación del suelo (SS3, SE5, SE6)
11	Clasificación del suelo Centro Poblado de Guarinocito
12	Clasificación del suelo Centro Poblado Buenavista
13	Clasificación del suelo Centro Poblado Doña Juana
14	Clasificación del suelo Centro Poblado Purnio
15	Clasificación del suelo Centro Poblado La Atarraya
16	Clasificación del suelo Centro Poblado Las Camelias
17	Clasificación del suelo Centro Poblado La Habana
18	Clasificación del suelo Centro Poblado La Agustina
19	Clasificación del suelo Centro Poblado Horizontes
20	Clasificación del suelo Centro Poblado El Tigre
21	Áreas de reserva, conservación y protección ambiental rural
22	Zonas de alto riesgo para la localización de asentamientos urbanos
23	Usos permitidos del suelo rural
24	Infraestructura y equipamientos básicos Rural
25	Uso actual del suelo urbano
26	Sectorización del suelo urbano
27	Uso permitido del suelo urbano
28	División por Barrios
29	Infraestructura y equipamiento básico Urbano
30	Patrimonio histórico cultural y arquitectónico
31	Áreas de reserva, conservación y protección ambiental urbano
32	Sistemas de espacio público
33	Áreas morfológicas homogéneas
34	Tratamientos del suelo y zonas generadoras de la participación en plusvalía
35	Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística
36	Usos del suelo rural

ARTICULO 2. **LOS AJUSTES Y REVISIONES AL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

Los ajustes y revisiones al Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, deben atender a los parámetros, lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establece la ley 388 de 1997; éstos ajustes y revisiones que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres

próximos períodos de gobierno municipal (Corto, mediano y largo plazo acorde con las normas vigentes), hacen parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal.

ARTICULO 3. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Dorada 2.001-2.009 como el instrumento técnico fundamental para orientar las acciones físico-espaciales y ambientales establecidas en sus componentes: general, urbano y rural, así como las normas contenidas en el presente Acuerdo, las cuales son de obligatoria aplicación, observancia y cumplimiento por parte de los funcionarios de la administración municipal, del Concejo y demás entes pertenecientes a entidades públicas y privadas que actúen en el Municipio, así como todos los residentes en la jurisdicción municipal de La Dorada.

ARTICULO 4. ACCIONES PRIORITARIAS.

Para la ejecución de Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

1. La divulgación amplia y efectiva del Plan.
2. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.

ARTICULO 5. EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

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

ARTICULO 6. EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

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

ARTICULO 7. NORMAS URBANÍSTICAS.

Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento de suelo y definen la naturaleza y la consecuencia de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación.

Se regirán las normas establecidas en el artículo 15 numerales 1, 2, 3 y párrafo de la Ley 388 de 1.997. Y se encuentran contenidas en las diferentes partes del presente Acuerdo.

Parágrafo 1: Cuando el presente Acuerdo establezca alguna norma urbanística, se indicará como tal en el respectivo articulado, indicando si es estructural, general o complementaria de la siguiente manera. NUE: norma urbanística estructural, NUG : norma urbanística general, NUC: norma urbanística complementaria.

ARTICULO 8. PRINCIPIOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL (NUE).

El proceso de formulación y gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Dorada, se fundamenta en los siguientes principios constitucionales y legales:

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

ARTICULO 9: FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO (NUE).

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio del uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad, a la cual le es inherente una función ecológica, para lograr el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Procurar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

ARTICULO 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (NUE).

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

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

ARTICULO 11 INSTRUMENTOS NORMATIVOS (NUE)

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

ARTICULO 12. INSTRUMENTOS TÉCNICOS (NUE).

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

ARTICULO 13. EL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICO MUNICIPAL PARA LA PLANEACIÓN Y PLANES DE ACCIÓN (NUE).

1. Sistemas de información geográfico

- En concordancia con el artículo 49 de la Ley No. 152 de julio 15 de 1994, numerales 3 y 4, como apoyo técnico y administrativo y para el adecuado levantamiento, procesamiento, administración y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Geográfica Municipal para la planeación, compuesto por los archivos cartográficos, estadísticos, documentales y demás información que sea necesaria adquirir o levantar para la planeación y el análisis territorial.

2. Planes de acción.

- En cumplimiento del artículo 41 de la ley No. 152 de julio 15 de 1994, cada Secretaría y Departamento Administrativo formulará, en la coordinación con la Secretaría de Planeación Municipal, su correspondiente Plan de acción en concordancia con el plan básico de ordenamiento territorial.

Parágrafo: El sistema de información geográfico tendrá a su cargo organizar, implementar, conservar y actualizar el expediente urbano conforme al Art. 112 de la ley 388.

ARTICULO 14. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN (NUE) .

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

1. Para el alcance de los propósitos de desarrollo físico, espacial y ambiental en el contexto del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se ejercerán mediante las acciones urbanísticas de las entidades municipales, referidas a las decisiones administrativas dentro de las funciones de la Secretaría de Planeación Municipal y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en el uso del suelo.

La Secretaría de Planeación Municipal tendrá entre otras las siguientes funciones:

- a) Vigilar el cumplimiento de la clasificación del suelo, la planificación y localización de los centros de producción, las actividades terciarias y residenciales, y hacer cumplir los usos específicos, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

- b) Determinar los espacios libres para parques y áreas verdes públicas, necesarios en el momento de la ejecución de los planes parciales establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. El uso del suelo no podrá ser modificado.
- c) Hacer cumplir las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial acerca de las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para los habitantes del Municipio.
- d) Características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las disposiciones y la localización de los terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

2. Se crea el comité Técnico de Planeación

(Que deberá ser conformada de acuerdo con los lineamientos establecidos por la Ley 152 de 1994 -Ley Orgánica del Plan-), para que apruebe y vigile la localización y las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos, y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, de acuerdo con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Dentro de sus funciones están:

- a) Dirigir y vigilar la adecuada ejecución de las obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la Alcaldía o una de sus dependencias administrativas, o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- b) Señalará al Alcalde las acciones para la expropiación de los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997.
- c) Hacer cumplir las disposiciones acerca de las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
- d) Hacer cumplir las disposiciones acerca de los ecosistemas de importancia ambiental del Municipio, para su protección y manejo adecuado.
- e) Vigilar la reserva de los terrenos para la expansión de la infraestructura urbana.
- f) Velar por la realización de todas las demás acciones que estén establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo: Este comité será creado por decreto Municipal y por un período de cuatro (4) años. El primer periodo se inicia a partir de la fecha de iniciación de la ejecución del plan de ordenamiento territorial. Este comité deberá tener los siguientes miembros:

1. Secretario de Planeación.
2. El jefe coordinador del Sistema Geográfico Municipal.
3. Un delegado de la sociedad de Arquitectos.
4. Un delegado del gremio de Ingenieros.

5. Un delegado del C.T. (Consejo Territorial de Planeación).
6. Un delegado del C.M.D.R.. (Concejo Municipal de Desarrollo Rural).
7. Un delegado del Consejo Consultivo.
8. Un delegado del Consejo Municipal de Planeación.
9. Un delegado del comité local de emergencias.
10. Un delegado por parte de las organizaciones ambientales existentes y debidamente reconocidas legalmente.
11. Los miembros integrantes designarán un Presidente y un Secretario.

CAPITULO 2: OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 15: OBJETIVOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (NUE):

1. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación.
2. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
3. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones, logrando así el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.
4. Garantizar la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipal con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.
6. Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
7. Establecer los mecanismos que permitan al Municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo.
8. Garantizar que la utilización del suelo por parte de los propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 16. ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL (NUE).

1. Promover la oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
2. Dar continuidad al proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
3. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
4. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

5. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas del suelo urbano, de expansión urbana y suburbano favoreciendo la racional intensificación del uso.

CAPITULO 3: POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS ESPECÍFICOS DE DESARROLLO TERRITORIAL DE MEDIANO Y LARGO PLAZO

ARTICULO 17. ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES (NUE).

1. POLÍTICA:

Propender por la sostenibilidad ambiental del Municipio de La Dorada a partir de la identificación, ubicación, delimitación, caracterización y declaratoria de las áreas de interés ambiental, áreas ubicadas en zonas de alto riesgo y áreas para la provisión de los servicios públicos domiciliarios. (ver mapa No 21 y 31 de PG)

2. OBJETIVOS:

- 1- Complementar la identificación de las áreas de interés ambiental, áreas ubicadas en zonas de alto riesgo y áreas para la provisión de los servicios públicos domiciliarios registrándolas y actualizándolas en un sistema de información geográfica.
- 2- Elaborar planes de manejo ambiental para la confiable caracterización de las áreas de interés ambiental.
- 3- Concertar con la comunidad afectada por las medidas tomadas en la declaratoria de suelos de protección.
- 4- Declarar mediante acto administrativo las zonas identificadas como suelo de protección.
- 5- Establecer programas que propendan por la conservación y construcción de obras estructurales que beneficien el Medio Ambiente.

3. ESTRATEGIAS:

- 1- Crear un centro de documentación e información municipal y regional para actualizar y sistematizar los inventarios de las áreas de protección.
- 2- Confrontar la información a través de reconocimientos técnicos y visitas de campo
- 3- Elaborar convenios interinstitucionales para formular y ejecutar proyectos de recuperación, conservación y protección de las áreas de interés ambiental.
- 4- Articular los programas ambientales locales con los planes de acción y de gestión de las corporaciones autónomas de jurisdicción en las áreas de interés ambiental.
- 5- Vincular a propietarios de predios rurales integrados en las zonas de protección para fortalecer la aplicación de los planes de manejo.
- 6- Promover y gestionar ante entidades ambientalistas las áreas declaradas como zonas de protección dentro del Municipio.
- 7- Desarrollar programas de socialización y educación a la comunidad en temas del desarrollo ambiental de las zonas protegidas.
- 8- Fortalecer las organizaciones ambientales, haciendo énfasis en la capacitación.

ARTICULO 18. ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO (NUE).

1. POLÍTICA:

Propender por la recuperación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural del municipio, para rescatar las raíces ancestrales de la cultura doradence.
(ver mapa No 30 de PG)

2. OBJETIVOS:

- 1- Conservar y proteger el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico identificado en el plan de ordenamiento territorial.
- 2- Apoyar e implementar los estudios congruentes a la evaluación del patrimonio histórico cultural y arquitectónico.
- 3- Apoyar e impulsar actividades de cooperación local, Departamental, Regional, Nacional e Internacional para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

3. ESTRATEGIAS:

- 1- Formular programas de capacitación para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- 2- Promover campañas educativas para la conservación del patrimonio.
- 3- Impulsar en las instituciones actuales y futuras educación en bellas artes.
- 4- Impulsar la creación de un museo y en la recuperación de piezas arqueológicas de la región.

ARTICULO 19: ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS (NUE)

1. POLÍTICA:

La prevención como pilar para el desarrollo del país y para la protección del medio ambiente, se encuentra consagrada en la Ley 99 de 1993; el estado como protector de la vida y los bienes de los colombianos (Constitución Política de Colombia), obliga a la toma de acciones para minimizar la afectación de la comunidad y de sus pertenencias debido a la ocurrencia de eventos potencialmente dañinos.

(ver mapas del 5 al 25 del tema áreas expuestas a amenaza y riesgo, componente rural, y mapas del 5 al 19 del tema áreas expuestas a amenaza y riesgo, componente urbano)

2. OBJETIVOS:

- 1- Realizar la reubicación de la población ubicada en zonas con riesgo alto por inundación.
- 2- Utilizar adecuadamente las zonas afectadas por fenómenos naturales, y categorizadas como de alta amenaza.
- 3- Propender por la redistribución de los centros poblados, unificando en zonas mas seguras aquellos que presenten mayor afectación.
- 4- Concientizar, capacitar y divulgar a la comunidad los diferentes fenómenos naturales que causan amenaza en el municipio.

3. ESTRATEGIAS A LARGO PLAZO:

- 1- Formular e implementar un plan de contingencia.

- 2- Fortalecer el Comité Local de Emergencias, constituyéndolo en un organismo permanentemente activo, el cual además de las funciones de prevención y atención de emergencias, gestione la consecución de recursos para la adquisición de equipos, realización de obras y elaboración de estudios referentes a este tema, con el concurso de entidades en el ámbito municipal, departamental, regional, nacional e internacional como: Alcaldía Municipal, CORPOCALDAS, ODEPADE (Oficina Departamental para la Atención de Emergencias), CORMAGDALENA, INGEOMINAS y ante las embajadas de países líderes en el tema (Suiza, Japón, entre otros.).
- 3- Destinar como mínimo el 3 % dentro del presupuesto total municipal para formular las acciones propuestas.
- 4- Elaborar estudios de identificación de zonas para la localización de refugios temporales para la reubicación de viviendas en riesgo.
- 5- Actualizar la información (cada 3 años) las zonas de amenaza y riesgo en el área urbana y rural.
- 6- Implementar un sistema de prevención y atención de riesgo por incendio en el área urbana y rural.
- 7- Evaluar la amenaza sísmica, determinando comportamiento de los suelos del área urbana y de expansión.
- 8- Prohibir dentro de las normas urbanísticas, el uso y la ocupación de las zonas de inundación, socavación y torrencialidad de cauces.
- 9- Adelantar el estudio de la problemática erosiva presente en la margen izquierda del río Magdalena en el sector del centro poblado de Buenavista.

4. ESTRATEGIAS A MEDIANO PLAZO:

- 1- Reubicar las familias asentadas en zona de riesgo alto por fenómenos naturales.
- 2- Adelantar estudios de protección de orillas en los sectores de mayor actividad erosiva en el área urbana y los centros poblados de Buenavista, La Atarraya y La Habana.
- 3- Gestionar recursos para la realización de una canalización en el cauce del caño Aguas Blancas.
- 4- Crear la oficina de Atención y prevención de desastres

ARTICULO 20: SISTEMAS DE COMUNICACIÓN ENTRE EL ÁREA URBANA Y RURAL Y DE ESTAS CON EL CONTEXTO REGIONAL (NUE)

1. POLÍTICAS:

- 1- Se deberá garantizar un sistema de transporte eficiente que permita las relaciones con los otros municipios.
- 2- El Plan de Ordenamiento Territorial reconoce para el Municipio una estructura territorial articulada mediante sistemas de transporte de alta competitividad. Se concibe de tal manera que su interacción permita el aprovechamiento de las potencialidades de todas las áreas, muy especialmente en los campos de venta de servicios de transporte y en el aprovechamiento de las ventajas geoestratégicas para el aprovechamiento turístico.
- 3- La premisa del transporte del plan de ordenamiento territorial del municipio de La Dorada es la articulación de los asentamientos humanos. La integración de los asentamientos urbanos y rurales a la estructura territorial del municipio de la Dorada mediante la articulación vial y de un sistema de transporte eficiente y un sistema de equipamientos colectivos que garanticen la integración social de las comunidades y la articulación espacial de los asentamientos humanos.
- 4- El suelo urbano deberá poseer una infraestructura vial que permita una articulación de los usos y actividades urbanas, el suelo de expansión urbana deberá permitir una adecuada conexión con la malla vial y la integración a la estructura urbana.

2. OBJETIVOS.

- 1- Desarrollar un sistema de transporte urbano y rural para integrar a La Dorada con los Municipios de la región, el departamento y sus áreas de influencia, que fortalezcan y complementen los encadenamientos sociales y productivos y que a la vez hagan la región más eficiente en todos los sectores productivos.
- 2- Desarrollar un sistema de transporte de carácter complementario regional para el desenvolvimiento de actividades turísticas, valiéndose de los potenciales tanto eco sistémicos como geoestratégicos.
- 3- Hacer de los sistemas de transporte del municipio de La Dorada, una fuente de ingresos, mediante la venta de servicios y la producción de empleo. Ver mapas No. 2, 3, 4 y 5 de PG.

3. ESTRATEGIAS.

- 1- Elaborar el estudio de mejoramiento vial y de equipamientos orientados al logro de complementariedades en el campo productivo y de prestación de servicios del municipio de La Dorada con la región en general
- 2- La estructuración de un sistema articulado a través del sistema de comunicación vial que contribuya a la prestación de mejores servicios y la identidad del sector con la comunidad.
- 3- Ordenar el sistema de comunicación vial y de transporte garantizando su acceso equitativo a los servicios, previendo la vulnerabilidad física del territorio.
- 4- Implantar un sistema integrado de transporte multimodal que permita la articulación eficiente de las actividades sociales y productivas adaptado a las condiciones del municipio de La Dorada.

ARTICULO 21. ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (NUE).

1. POLÍTICAS:

- 1- Optimización de las áreas productivas del municipio, a partir del establecimiento de tecnologías limpias, mercados verdes y sistemas de producción agropecuaria con sello verde que garanticen el desarrollo sostenible de la región.
- 2- Se propenderá por la eficiencia y la racionalización en las infraestructuras, en el cual la vía, el transporte, el acueducto, la energía, las comunicaciones son resultado de la necesidad y la búsqueda del crecimiento en cadena y no como servicio desconectado del desarrollo. De esta manera y bajo estos parámetros se propone a La Dorada, como líder de un paradigma en el cual se piense y se diseñe “El Servicio Público Sostenible”, esto es el pensar no solo en la cuota de la vivienda, sino en la cuota del agua, del alcantarillado, de la energía, del teléfono etc.
- 3- A partir del estudio de oferta y demanda de los equipamientos colectivos existentes y propuestos, se mejorará el funcionamiento y cobertura a toda la población.
- 4- La política de vivienda se debe orientar en las siguientes direcciones: gestión y concertación para resolver el problema del hacinamiento crítico, la adecuación de nuevos planes, de acuerdo a las necesidades, y mejoramiento del entorno; titularización de predios.
- 5- De acuerdo a la política económica, social y ambiental del componente rural, esta tiene como fin el desarrollo sectorial de las obras que deban emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes, con prioridad en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte.
- 6- Mejoramiento de vivienda en el área urbana y la zona rural.
- 7- Construcción de vivienda nueva.
- 8- Conformación del banco de tierras.

9- Legalización y titulación de la pequeña propiedad en el municipio.

(ver mapa No 24 y 29 de PG)

2. OBJETIVOS:

1. Mejorar la oferta de cobertura vegetal a partir de la transformación del sector ganadero extensivo en intensivo para un óptimo aprovechamiento de los suelos.
2. Crear distritos de riego, con el fin de optimizar la calidad del suelo y su oferta productiva con énfasis en el desarrollo agroindustrial.
3. Diversificar el sector agropecuario, buscando fortalecer alternativas productivas como el sector piscícola, frutícola y derivados de la ganadería.
4. Recuperar, proteger y conservar el recurso forestal del municipio a partir de la implantación de sistemas agroforestales y silvopastoriles, con énfasis en la aplicación a ecosistemas frágiles.
5. Conformar centros poblados rurales obedeciendo a la redistribución poblacional propuesta en el presente plan, con el fin de definir unidades de desarrollo productivo al interior de los mismos.
6. Dar comienzo a un esquema de “Desarrollo Integral del Hábitat”, en el cual las preocupaciones pasen por la capacidad de pago o financiamiento de las familias de todos los servicios públicos.
7. Mejorar los servicios públicos domiciliarios del suelo urbano y centros poblados constituidos.
8. Implementar un sistema de tratamiento de residuos sólidos y líquidos en el suelo urbano, y centros poblados.
9. Procurar por la sostenibilidad económica de las empresas de servicios públicos domiciliarios quienes encontrarían allí parte de la solución a la inmensa cartera o deuda de las familias con ellas.
10. Fortalecer el sector turístico del municipio de La Dorada como alternativa económica sostenible.
11. Optimizar la cobertura y funcionalidad de los equipamientos colectivos existentes y proyectados.
12. Hacer de los Centros poblados del municipio de La Dorada, centros fuertes y prestadores de servicios a nivel local y parcialmente rural.
13. Disminuir los desequilibrios sociales y mejorar el nivel de vida de la población, mediante la repartición de la inversión pública, según los requerimientos actuales y futuros en espacio público, infraestructura física, red vial, equipamientos, cobertura de servicios públicos y sociales básicos.
14. Integrar a sus habitantes en procesos de desarrollo y fortalecer su sentido de pertenencia a una región específica que posee valores culturales propios.
15. Recuperación y mejoramiento del espacio público de los corredores viales y férreos.
16. Impulsar proyectos de construcción y mejoramiento de vivienda de interés social, acorde a los estudios de estratificación socio económico en coordinación con entidades departamentales y nacionales, para mejorar la calidad de vida de los Doradenses.
17. Mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.
18. Transformar el concepto de vivienda por el de hábitat, integrando lo físico con lo social, cultural y humano.
19. Reducir el déficit habitacional existente en el municipio.

3. ESTRATEGIAS:

1. Desarrollar proyectos de transformación paulatina del sistema de ganadería extensiva a intensiva, mediante la capacitación y asistencia profesional institucional a los ganaderos y demás personas involucradas en el proceso.
2. Concientizar a la población dedicada al sector ganadero, mediante talleres y programas de extensión, de las ventajas productivas al adoptar un sistema de ganadería intensiva.
3. Gestionar convenios interinstitucionales con las agremiaciones ganaderas para la realización de

- talleres de capacitación dirigida a los profesionales responsables de los programas de extensión.
4. Gestionar y promover la realización del convenio Municipio La Dorada-Hidromiel como contraprestación del trasvase del río Guarinó, consistente en la instalación de distritos de riego, con el fin de proveer agua a las zonas productivas y con vocación agroindustrial de todo el territorio municipal.
 5. Crear un sistema de información municipal para el fortalecimiento institucional, con el fin de optimizar la asistencia técnica al sector agropecuario.
 6. Impulsar la producción piscícola con programas de incentivos fiscales a la población dedicada a este subsector económico, mediante la elaboración de proyectos que contemplen la producción y comercialización del recurso pesquero.
 7. Integrar las políticas nacionales que rigen la protección y conservación de los recursos naturales con los sistemas productivos de la región para el impulso y desarrollo de tecnologías limpias, mercados verdes, agroforestería y silvicultura.
 8. Estimular el desarrollo de la industria generada a partir de los subproductos de la ganadería, el cual se convierte en el principal renglón económico para el municipio.
 9. Crear fondos municipales para el fomento y establecimiento de la micro y famiempresa derivadas de los subproductos de la ganadería como artesanías en cuero y productos alimenticios. Así mismo, integrar a esta acción lo relacionado con subproductos piscícolas.
 10. Elaborar el Plan Turístico que comprende: Corredores viales turísticos (Malecón del Río), Gestionar el tren turístico regional; ecoturismo, optimizando la infraestructura existente; Fincas que ofrezcan atractivos turísticos con la vocación pecuaria y piscícola; Parque ecológico de Guarinocito; Feria ecoturística; Habilitación de la Media Torta; Circuito turístico: Río La Miel, Laguna del Coco, Caverna de la Danta, Puerto Turístico y Nuevo Bucamba.
 11. Adelantar el estudio del Plan Maestro de Acueducto y alcantarillado del suelo urbano y centros poblados.
 12. Elaboración de proyectos a nivel de alumbrado público que contemplen actualización, mejoramiento y mantenimiento.
 13. Actualizar la cartografía urbana y rural, altimétrica y planimétrica.
 14. Actualizar la cartografía de las redes instaladas de acueducto y alcantarillado en suelo urbano y centros poblados.
 15. Impulsar los planes de vivienda de interés social para los sectores en zonas de alto riesgo y reubicación, así como también los planes para vivienda nueva.
 16. Dar prioridad en la inversión del gasto social de manera que se beneficien los Centros Poblados con más bajos índices de calidad de vida, especialmente en la cobertura de agua potable, saneamiento básico, salud, educación, vivienda y nutrición.
 17. Apoyar la organización de asociaciones y juntas de vivienda comunitaria para que en forma organizada y concertada emprendan programas de mejoramiento de vivienda y de su entorno.
 18. Mejoramiento de la infraestructura vial a los Centros Poblados; con prioridad en aquellos que actualmente se encuentran más desarticuladas del casco urbano y con problemas de marginalidad.
 19. Formulación planes de vivienda nueva y mejoramiento de las existentes.
 20. Promover programas de recuperación de áreas de interés para el desarrollo mediante la reubicación de estas viviendas.
 21. Participación de la comunidad en la formulación y desarrollo de los proyectos.
 22. Agilizar los mecanismos de titularización legal de las viviendas.
 23. Mejoramiento de los servicios públicos domiciliarios.
 24. Mejoramiento del entorno a través de programas de equipamiento y servicios complementarios.

ARTICULO 22. ESPACIO PUBLICO (NUE)

1. POLÍTICAS:

1. Dar cumplimiento al artículo 14 del decreto 1504 de 1998 referente al índice mínimo de espacio

público efectivo (IMEPE) de 15 m²/habitante para ser obtenido en el suelo urbano del municipio de La Dorada, en la vigencia del plan de ordenamiento.

2. Recuperación y mejoramiento del espacio público urbano y rural.
3. Las parques o sitios de esparcimiento público, serán de uso exclusivo para tal fin, por lo tanto que no serán dados en concesiones, venta o donación.
4. Toda persona tiene derecho a disfrutar del ambiente sano, así como también el deber de cuidarlo y preservarlo.

(ver mapa No 3, 21, 30 y 31 de PG)

2. OBJETIVOS:

1. Conservar y proteger el espacio público urbano y rural.
2. Adelantar programas de apoyo para el inventario y evaluación del espacio público.
3. Dotar el municipio de una cartografía actualizada del espacio público.
4. Recuperar el espacio público invadido.
5. Conformación y determinación del sistema de espacio público para el área rural con las zonas verdes y áreas de protección.
6. Valorar y destacar el patrimonio natural del municipio y su ambiente bucólico.

3. ESTRATEGIAS:

1. Crear la oficina de administración y conservación del espacio público.
2. Adelantar un programa de reubicación de la población ubicada sobre el espacio público.
3. Elaboración de proyectos para la implementación de eco parques, zonas verdes, malecón y áreas de transición en usos del suelo no compatibles.
4. Darle un manejo integral al espacio público que garantice su conservación, administración, mantenimiento y uso colectivo.
5. Integrar dentro de la red de espacio público los elementos que hagan parte del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, y destacarlos con tratamientos de vegetación.
6. Articular los equipamientos colectivos dentro de la red del sistema de espacios públicos.
7. Establecer incentivos fiscales y tributarios, lo mismo que compensaciones económicas para quienes generen aumento del espacio público.

CAPITULO 4: POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 23. EL DESARROLLO TERRITORIAL CONTRIBUIRÁ AL PROCESO DE MODERNIZACIÓN DEL ESTADO, LA DESCENTRALIZACIÓN Y AUTONOMÍA TERRITORIAL EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO Y PROPENDERÁ POR (NUE):

1. Mejorar condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
2. Preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el medio ambiente y la identidad cultural.
3. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el suelo urbano y rural.

CAPITULO 5: PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA

ARTÍCULO 24: EN EJERCICIO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES (NUE).

Que conforman la acción urbanística, la administración municipal de La Dorada fomentará la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores del Municipio y de sus organizaciones, mediante la aplicación de lo establecido en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 25: LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA (NUE).

Se desarrollará mediante el derecho de petición la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento del municipio de La Dorada, y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 26: PARA LA REALIZACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (NUE).

Para dar continuidad y legitimar al proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

ARTICULO 27. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN (NUE).

Son instancias de participación:

- ❑ Concejo Municipal de Planeación, es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- ❑ Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Comité técnico de Planeación, un representante del Consejo Territorial y un representante de la comunidad por cada centro poblado en el suelo rural y un representante por cada sector en el suelo urbano.
- ❑ Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: la consulta popular, los cabildos abiertos, las audiencias públicas y las acciones judiciales y administrativas como la acción de tutela, acción popular, la acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones de grupo y disposiciones legales vigentes.
- ❑ El Consejo de Desarrollo Rural, es una instancia de participación ciudadana de los habitantes del sector rural, para concertar los planes, programas y proyectos.

PARTE 2: ADOPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPITULO 6: CONTENIDO ESTRUCTURAL - EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 28. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL.

El municipio de La Dorada de Tercera Categoría (Resolución 039 de 1.998) se encuentra al este del Departamento de Caldas, en la región del Magdalena Medio, en consecuencia todas las acciones, planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región. Ver mapa No 2, 3, 4 y 5 de PG.

ARTICULO 29. LIMITES DEL MUNICIPIO (NUE).

El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la Ordenanza No. 1, de octubre 22 de 1970 (artículo 9), por la cual se ratifican los límites de los municipios del Departamento de Caldas. Ver mapa No 1 y 6 de PG.

Los límites del Municipio de La Dorada son los siguientes:

a) AL SUR:

❖ **Con el Departamento de Tolima:** Con el municipio de Honda; separados por el Río Guarinó.

b) AL ORIENTE:

❖ **Con el Departamento de Cundinamarca:** Con los municipios de Guaduas y Puerto Salgar.

❖ **Con el Departamento de Boyacá:** Con el municipio de Puerto Boyacá; separados por el Río Magdalena.

c) AL NORTE:

❖ **Con el Departamento de Antioquia:** Con los municipios de Sonsón y Puerto Triunfo; separados por el Río La Miel

d) AL OCCIDENTE:

❖ **Con el Municipio de Norcasia:** partiendo de la confluencia de la quebrada Zaragoza con el río La Miel, punto de concurso de los Municipios de La Dorada, Norcasia y Victoria, se sigue aguas abajo por este río, hasta su confluencia con el río Samaná, punto de concurso de los Municipios de la Dorada y Norcasia en el límite con el Departamento de Antioquia.

❖ **Con el Municipio de Victoria:** partiendo de la confluencia del río Guarinó con la quebrada la Colorada (situada al Noreste (N.E.) del sitio denominado Casa de Caicedo), punto de concurso de los Municipios de La Dorada y Victoria, en el límite con el Departamento del Tolima, se sigue aguas arriba por la mencionada quebrada La Colorada hasta su nacimiento en

la cuchilla de Pajonales, se continúa en dirección general Suroeste (S.O.) por el divorcio de aguas de la cuchilla citada hasta el nacimiento de la quebrada Guadales, por ésta aguas abajo hasta el borde norte del camino El Español que conduce de Guarinocito a Victoria; se continúa al Occidente (O) por este camino, pasando por cerca del cerro El Español, hasta su cruce con el río Purnio; por éste aguas abajo hasta encontrar el borde Sur (S) del camino el Trapiche, continuándose primero al Oeste (O) y luego al Norte (N) por los bordes Sur y Oeste respectivamente del mencionado camino El Trapiche, hasta la quebrada del mismo nombre, por ésta aguas abajo hasta la confluencia con el río Doña Juana; por este aguas arriba hasta su confluencia con la quebrada Tolú, por ésta aguas arriba hasta su nacimiento en el cerro Tolú, se continúa al Occidente por todo el divorcio de aguas del mencionado cerro, hasta el sitio denominado Cerro Solo, lugar donde nace la quebrada Quito, por ésta aguas abajo hasta su desembocadura en el río Pontoná; por éste aguas abajo hasta el borde Sur de la carretera que de La Dorada conduce a Sonsón, se continúa primero al Oeste y después al norte por los bordes Sur y Oeste de la mencionada carretera hasta el kilómetro 14; se atraviesa dicha carretera y se continúa por su borde Oriental hasta el nacimiento de la quebrada Maquencal, por ésta aguas abajo hasta su desembocadura en la quebrada Brancito; por ésta aguas abajo hasta su confluencia con la quebrada Brand; por ésta aguas arriba hasta su nacimiento en el Alto Las Creces, se continúa en dirección Suroeste (S.O) a buscar el nacimiento de la quebrada Zaragoza que nace también en el citado Alto, por ésta aguas abajo hasta su confluencia con el río La Miel, punto de concurso de los Municipios de La Dorada, Victoria y Norcasia.

ARTICULO 30. CLASES DE SUELO (NUE).

De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de La Dorada se clasificará el territorio como: suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, al interior del suelo rural puede establecerse la categoría de suelo suburbano y al interior de las categorías de suelos; urbano, de expansión, rural y suburbano pueden establecerse las categorías de suelo de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

ARTICULO 31. SUELO URBANO (NUE).

Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con la infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto, alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificaciones, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario, acorde con el artículo 31 de la Ley 388 de 1.997.

Parágrafo 1: Definición perímetro de servicios públicos domiciliarios:

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

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

Mapa No. 7.

PARÁGRAFO 3: DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO:

El Acuerdo número 005 de 1997 se deroga por el presente acuerdo, y se adopta el área comprendida por la siguiente poligonal: (Ver mapa No.7)

“Comenzando desde el punto No.1 con coordenadas X 1'097.297m., Y 934.693 m. a orillas del río Magdalena en línea recta en dirección Oeste - Sur hasta llegar al punto No.2 y partiendo desde este punto hacia el Nor - Oeste por un lado del barrio La Fortuna, hasta llegar al punto No.3 localizado en una esquina de la calle 42, siguiendo en dirección Nor - Oeste hasta llegar al cruce de la calle 45 donde se localiza el punto No.4 y continuando por el Nor - oeste pasando por la orilla del barrio La Fortuna, hasta llegar al punto No.5, y a partir de este punto, continuamos en línea recta, en dirección Nor - Oeste hasta llegar al punto No.6 ubicado en la intersección de la calle 49 con carrera 2E y siguiendo en línea recta en dirección Nor - Oeste por la carrera 2E hasta encontrar el punto 7, y subiendo en dirección Norte con menos inclinación perpendicular hasta encontrar el punto No.8 situado en la calle 51 del barrio Los Andes traspasando este punto y con una inclinación Nor -Oeste hasta llegar a la calle 53 con carera 2E del barrio Los Andes donde se encuentra localizado el punto 9 y continuando hasta el punto No.10 localizado en el Norte en una esquina de la calle 56, prosiguiendo en línea recta por la calle 56 en dirección Oeste hasta situar el punto No.11 a partir de este punto en dirección oeste - Sur interceptado la carrera 1B se localiza el punto 12 y prosiguiendo en la misma dirección del punto anterior pero con menos inclinación encontramos el punto 13, pasando por este punto con dirección Oeste - Sur pero con un decline hasta interceptar la vía que conduce de La Dorada a Norcasia localizamos el punto No.14 y tomando este punto en dirección Este - Sur encontramos el punto No.15 localizado entre las calles 53^a y 54 con carrera 1^a prosiguiendo en la misma dirección hasta llegar al punto No.16 en la calle 53 Oeste del barrio los Andes y lindando con el centro poblado de Doña Juana, continuando en dirección Oeste - Sur; pasando por los límites de la hacienda La primavera hasta encontrar el Caño san Javier en la margen derecha y lindando con Doña Juana en el punto No.17 siguiendo por la margen derecha del caño San Javier hasta llegar a la línea férrea bordeando en el punto No. 30 , y siguiendo por el mismo caño hasta llegar al punto No.31, continuando en dirección a la cárcel municipal de La Dorada hasta llegar al punto No.32 a partir de este punto en dirección norte bordeando la cárcel municipal de La Dorada hasta el punto No.33. así mismo en dirección Oeste hasta llegar al punto No.34, después de este punto en dirección sur hasta interceptar la diagonal 3 localizamos el punto No.35 y en dirección Este - Sur bordeando la diagonal 3 encontramos el punto No.36 interceptando el Caño San Javier y prosiguiendo por el borde del Caño San Javier hasta la calle 57 encontramos El punto No.37 siguiendo por el mismo Caño localizamos el punto No.38 después de este punto en dirección Sur - Este tres calles abajo llegamos al punto No.39 bordeando a Victoria Real en dirección Sur - Este hasta llegar a la calle 49 localizamos el punto No.40 a partir de este punto en dirección Sur - Este llegamos al punto No. 41, continuamos en dirección Nor - Este hasta interceptar la carrera 13 situamos el punto No.42, tomamos este punto y en dirección Sur - Este bordeando la calle por la orilla de afuera llegamos al punto No.43 siguiendo en dirección Nor - Este hasta llegar a la carrera 13B con calle 48 encontramos el punto No.44, y en dirección Sur Este bordeando la carrera 13B hasta llegar al punto No. 45, tomamos este punto y en dirección Nor - Este hasta interceptar la carrera 12^a encontramos el punto No.46 y siguiendo en línea oblicua hacia el sur - Este localizamos el punto No.47, a partir de este punto en dirección Nor - Este hasta interceptar la carrera 11^a encontramos el punto No.48, siguiendo hacia el Sur - Este llegamos al punto No.49 después de este punto en dirección contraria localizamos el punto No.50 y en dirección Sur - Este encontramos el punto No.51, tomamos éste punto y en dirección Nor - Éste hasta interceptar la transversal 5 encontramos el punto No.52 y siguiendo por la misma transversal hasta llegar a la calle 41 localizamos el punto No.53 y continuando por el borde de esta calle hasta la

esquina, en dirección Sur-Este, localizamos el punto No 54, inclinándose en dirección sur encontramos el punto No.55 y cambiando de dirección hacia el Sur - Este encontramos el punto No.60 prosiguiendo en dirección contraria hacia el Sur - Oeste localizamos el punto no. 61, siguiendo hacia el Sur - Este localizamos el punto No. 62 y siguiendo en dirección Nor - Este encontramos el punto No.63 tomando éste punto y bordeando La urbanización El Paraíso entre calles 36 y 35ª encontramos el punto No.64, prosiguiendo hacia el Sur - Este llegamos al punto No.65, se continúa en dirección Nor - Este hasta interceptar la variante ubicamos el punto No.67, siguiendo por el borde de la variante y pasando por el punto No.69 hasta llegar a la urbanización El Dorado con el punto No.70, proseguimos en dirección Nor - Oeste hasta la calle 25 con el punto No.71 y bajando en dirección Sur - Oeste hasta encontrar el punto No.72 y prosiguiendo hacia el Sur - Oeste hasta llegar a la variante localizamos el punto No.73 y continuando por el borde de la variante antes de llegar a la calle 17 encontramos el punto No.74 y cambiando de dirección hacia el Oeste hasta interceptar la vía que bordea al Liceo Moderno y siguiendo por el Area del futuro Terminal de transporte pasando por los puntos 80, 81 hasta llegar al punto No. 83 que intercepta la Carrera 15 con calles 15 y 16, continuando en dirección Sur - Este por el borde de la carrera 15 hasta llegar a la vía de Samarcanda se localiza el punto No.84 y continuando por esta vía pasando por un lado del establo hasta llegar al punto No.86 y después continuando en dirección Sur por las afueras de los tanques de combustible llegamos al punto No.87, siguiendo en dirección Sur - Oeste y continuando hasta llegar al punto 88 interceptando la autopista Bogotá - Medellín, continuando por esta misma autopista hasta llegar a la Cañada Aguablanca localizamos el punto No.89 y prosiguiendo por el borde de la Cañada Aguablanca hasta llegar al río Magdalena encontramos el punto No.90 y a partir de éste punto continuamos por todo el borde del río Magdalena hasta llegar al punto No.1.

ARTICULO 32. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA (NUE).

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, representado en el mapa No. 8, 9 y 10 de Planos Generales, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento, según lo determinado en los Programas de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión urbana podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

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

PARÁGRAFO 2: DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANO SE1:

Forman parte del suelo de expansión SE1 del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.8).

“El perímetro del suelo de expansión urbano SE1 comienza en el punto No.82 con coordenadas X 1'096.623m., Y 934.360m.; en dirección Sur – Este hasta interceptar la carrera 15 con calle 15 localización donde queda el punto No.83 y tomando este punto y continuando en dirección Sur –Este por el borde de la carrera 15 hasta encontrar la vía Samarcanda lugar donde queda el punto No.84 y

prosiguiendo por el borde de la vía Samarcanda a una distancia de 100m. hasta llegar al punto No.85 y a partir de este punto en dirección Nor – Oeste hasta encontrar el punto de inicio de la poligonal.”

PARÁGRAFO 3: DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANO SE2:

Forman parte del suelo de expansión urbano SE1 del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.8).

“El perímetro del suelo de expansión urbano SE2 empieza en dirección Nor – Oeste con el punto No.72 con coordenadas X 1’095.462m., Y 934.076m. continuando en dirección Sur – Este hasta interceptar la variante localizando el punto No.73 y a partir de este punto guiándose sobre el borde de la variante en dirección Sur entre calles 16 y 17 localizamos el punto No.74, continuando en dirección Oeste con un poco de inclinación hasta encontrar el punto No.75 prosiguiendo en dirección Nor – Oeste situando el punto No.76 y a partir de este punto en la misma dirección formando una pequeña curva situamos el punto No.77, prosiguiendo en la dirección Nor –Este encontramos el punto No.78, continuando en la misma dirección hasta llegar al punto No.79 y tomando este punto en dirección Nor – Este pasando por un lado de Villa Milena y atravesando el Caño Lavapatás hasta encontrar el punto No.72 punto de inicio”.

PARÁGRAFO 4: DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANO SE3:

Forman parte del suelo de expansión urbano SE3 del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.8).

“El perímetro del suelo de expansión urbano SE3 empieza en el borde de la variante entre carreras 8 y 9 con el punto No.70 cuyas coordenadas son X 1’095.444m., Y 934.262m. siguiendo en dirección Nor – Oeste en la calle 25 hasta llegar al punto No.71 situado en la urbanización El Dorado y de este punto en dirección Nor – Este pasando sobre la vía que conduce a Vado llegamos al punto No.68 y de este punto siguiendo la Norte hasta llegar a la transversal situamos el punto No.66, de este punto en dirección Nor – Este hasta interceptar la carrera 4 en el barrio La concordia llegamos al punto No.67 y siguiendo por toda la variante en dirección sur mas arriba del caño Lavapatás situamos el punto 69, después de este punto siguiendo en dirección sur Oeste hasta llegar al punto No.70 sitio de partida”.

PARÁGRAFO 5: DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANO SE4:

Forman parte del suelo de expansión urbano SE4 del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.8).

“El perímetro del suelo de expansión urbano SE4 comienza en un borde de la calle 51 sobre el caño San Javier con el punto No.38 con coordenadas X 1’097.638m., Y 933.028m. siguiendo hacia el Sur – Oeste pasando por el final de las calles 50^a y 50 hasta encontrar el punto No.39, después prosiguiendo en dirección Sur – Oeste en la calle 49 situamos el punto No.40, haciendo una inclinación hacia el Sur – Este llegamos al punto No.41, tomando este punto y en dirección Nor – Este situamos el punto No.42 y en dirección contraria hacia el Sur en la carrera 13 llegamos al punto No.43 y tomando la dirección Nor –Este entre la carrera 14 situamos el punto No.44; siguiendo sobre un lado del la carrera 13B en dirección Sur Este situamos el punto No.45 y cambiando en dirección Nor – Este entre carreras 12^a y 12^B localizamos el punto No.46 después de este punto seguimos en dirección sur – Este encontrando el punto No.47 y de este punto en dirección Nor – Este en una punta de la carrera 11^a en el barrio Las Ferias localizamos el punto No.48 y continuando en dirección Sur – Este situamos el punto No.49 bordeando el barrio las ferias, después de este punto siguiendo la dirección Sur – Oeste encontramos el punto No.50 y cambiando de dirección a Sur Este situamos el punto No.51, de este

punto en dirección Nor – Este hasta interceptar la carrera 4 en el barrio Las Ferias llegamos al punto No.52 y prosiguiendo sobre la misma carrera en dirección Sur – Este hasta llegar a la Urbanización Pitalito con la calle 41 con el punto No.53 cambiando en dirección Oeste con inclinación hacia abajo rodeando la calle 43 hasta llegar la punto No.54, siguiendo en dirección Oeste con inclinación hacia el Sur hasta encontrar el punto No.56 prosiguiendo en la misma dirección pero con menos inclinación para llegar al punto No.57 interceptando la vía que lleva al palmar y continuando sobre el borde de esta vía para localizar el punto No.58 de ahí retomamos la dirección Norte para conllevar al Caño san Javier donde se localiza el punto No.59, continuando sobre el Caño san Javier para llegar al punto de partida que es el punto No.38”.

PARÁGRAFO 6: DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANO SE5:

Forman parte del suelo de expansión urbano SE5 del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.10).

“El perímetro del SE5 empieza en el punto No. 10 con coordenadas X 1' 098.677m., Y 934.146m. bordeando el suelo urbano y en dirección Oeste para localizar así el punto No.11 después para tomar la dirección Sur - Oeste llegando al punto No.12 y siguiendo en la misma dirección encontrando el punto No.13 y el punto No.14, el ultimo interceptando con la vía que conlleva al centro poblado El Japón, luego tomando en dirección Sur - Este encontrando los puntos Nos.15 y 16 y de éste ultimo cambiar la dirección al sur Oeste hasta interceptar el Caño San Javier y guiándonos por éste mismo caño y hasta llegar a la vía férrea localizando así el punto No.30 y de éste punto ir en dirección Nor - Oeste sobre la vía férrea hasta encontrar el punto No.29 cambiando la dirección hacia el Nor - Este hasta volver a interceptar vía que conduce al Japón situando en éste lugar el punto No.18 y siguiendo el Caño San Javier en dirección Nor - Este encontramos el punto No 19. Para tomar la dirección Sur - Este para volver al sitio de salida o el punto No.10.”

PARÁGRAFO 7: DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANO SE6:

Forman parte del suelo de expansión urbano SE6 del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.10).

“El perímetro del suelo de expansión urbano SE6 comienza en el punto No.18 con coordenadas X 1'098.946m. Y 933.426m. punto sobre la vía que conlleva al Japón y siguiendo por todo el Caño San Javier en dirección Nor - Este encontramos el punto No.19 y tomando dirección hacia el Nor - Oeste situamos el punto No.20, siguiendo en la misma dirección encontramos el punto No.21, siguiendo por el eje del río Doña Juana en dirección Nor - Oeste encontramos el punto No.22 y cambiando de dirección hacia el oeste por el mismo caño hasta interceptar el corredor vial situamos el punto No.28 y tomando de éste punto en dirección Sur - Este por la vía férrea legamos al punto No.29y de ahí tomando la dirección hacia el Nor - Este legamos al punto No.18 punto que queda sobre la vía de acceso”.

ARTICULO 33. SUELO RURAL (NUE).

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

Forman parte del suelo rural del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro delimitado en el Mapa No.6

Igualmente forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas

donde se mezclan formas de vida urbana y rural, y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad, tal como se precisa en la Normas Sobre Usos del Suelo Rural, del presente Acuerdo.

Parágrafo 1: Conforme al artículo 58 del Decreto Número 266 del 2.000, “ Cuando un límite municipal presente duda, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por acta marcará el trazado técnico que juzgue más adecuado y junto con los documentos referentes al límite dudoso, la remitirá para su decisión, así: A la Asamblea Departamental, por intermedio del gobernador, cuando se trate de límites municipales”.

Parágrafo 2: Conforme al artículo 59 del Decreto Número 266 del 2.000, “El deslinde adoptado y aprobado por la autoridad competente será el definitivo y se procederá al amojonamiento y a la publicación del mapa oficial por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Cuando la autoridad competente para aprobar el acto de deslinde, desatar las controversias o definir el límite dudoso, no lo hiciera dentro del año siguiente a la fecha de radicación del expediente sobre el límite, levantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el trazado técnico propuesto por este instituto se considerará como límite provisional y surtirá todos los efectos legales hasta cuando se apruebe el deslinde en la forma prevenida por la ley.

Igualmente se considerará como límite provisional, para todos los efectos legales, el deslinde que realice autónomamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y lo formalice mediante resolución, cuando previa citación efectuada por el dicho instituto, una o ambas partes no asistan a dos convocatorias de diligencias de deslinde”.

ARTÍCULO 34. SUELO CENTRO POBLADO.

Son los corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en el suelo rural (Artículo 1. Ley 505 de 1999)

En el municipio pertenecen al suelo centro poblado los siguientes.

1. Centro poblado de Guarinocito.
2. Centro poblado de Buenavista.
3. Centro poblado Doña Juana.
4. Centro poblado Purnio.
5. Centro poblado La Atarraya.
6. Centro poblado Las Camelias.
7. Centro poblado La Habana.
8. Centro poblado La Agustina.
9. Centro poblado Horizontes
10. Centro poblado El Tigre.

PARÁGRAFO 1: DELIMITACIÓN DEL SUELO CENTRO POBLADO DE GUARINOCITO:

Intégrese al suelo urbano de la Dorada los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal que delimita al centro poblado de Guarinocito: (ver Mapa No. 11).

“El perímetro del centro poblado Guarinocito comienza con el punto No.127 con las coordenadas X=1'082.566 m. Y=927.210 m. localizado en el borde de la charca de Guarinocito siguiendo por esta margen se continúa hasta localizar el punto No.128 se continúa en dirección Nor - Oeste en línea recta hasta el punto 129, se avanza en línea recta en dirección nor- oeste, hasta el punto 130 que se encuentra sobre la margen derecha de la vía que conduce de La Dorada a Honda, luego se continua en

línea recta en dirección nor – oeste hasta el punto 131, se sigue en línea recta en dirección nor – este hasta llegar al punto 132, luego se continúa en línea recta en dirección sur – este hasta el punto 133, se prosigue en línea recta en dirección nor – este hasta el punto 134, luego se adelanta en línea recta en dirección nor – este, hasta el punto 135, se prosigue en línea recta en dirección nor-este, hasta el punto 136, se continúa en línea recta en dirección sur-este hasta llegar al punto 137, de aquí se continúa en línea recta en dirección sur oeste hasta el punto 138, se adelanta en línea recta en dirección sur- este, hasta llegar al punto 139, luego se continúa el línea recta en dirección sur – este, hasta llegar al punto 126, se prosigue en línea recta en dirección sur – este hasta llegar al punto de inicio 127.

PARÁGRAFO 2: DELIMITACIÓN SUELO CENTRO POBLADO BUENAVISTA:

Forman parte del suelo Centro poblado de Buenavista del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.12 de PG).

“Comienza en el punto No.1 con las coordenadas X 1'129532m. Y934.181m. siguiendo en dirección Nor - oeste para encontrar el punto No.2 después de éste punto tomamos dirección Nor - oeste para localizar el punto No.3 siguiendo en dirección Nor - Oeste hasta encontrar el corredor férreo localizando el punto No.4, después de éste punto siguiendo por todo el borde del corredor férreo situamos el punto No.5 cogiendo a partir de éste punto en dirección Nor - Oeste y luego haciendo una curva hacia el Sur - Oeste para encontrar el punto No.6, de éste punto atravesamos el corredor férreo para localizar el punto No.7, continuando hacia el Nor - Este interceptando la carretera que conduce al cementerio siendo éste el punto No.8 y luego siguiendo en dirección Sur - Este sobre el borde de la anterior carretera para así localizar el punto No.9, cambiando luego hacia el Nor - Este para llegar al punto No.10 y siguiendo la misma dirección localizamos el punto No.11 después de éste punto llegamos al punto de salida o el punto No.1”.

PARÁGRAFO 3: DELIMITACIÓN SUELO CENTRO POBLADO DOÑA JUANA:

Forman parte del suelo Centro poblado de Doña Juana del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.13 de PG).

“Comienza con el punto No.1 en el borde del corredor férreo con coordenadas X 1'099.081m., Y 932.827m. siguiendo hacia el Nor - Oeste por el borde del corredor férreo hasta interceptar el río Doña Juana encontrando el punto No.2 y siguiendo de la misma manera por el borde del corredor férreo hasta interceptar la intersección que conduce al Tigre y a Norcasia encontrando allí el punto No.3 luego cambiamos en dirección Oeste pasando sobre la línea férrea encontrando el punto No.4, proseguimos a ir en dirección Sur - Este hasta el río Doña Juana localizando el punto No.5, siguiendo sobre el borde de la vía férrea para llegar al punto No.6. y de éste punto cambiamos de dirección hacia el Nor - Este para encontrar el punto No.1 punto en el que se inicio el perímetro”

PARÁGRAFO 4: DELIMITACIÓN SUELO CENTRO POBLADO PURNIO:

Forman parte del suelo Centro poblado de Purnio del municipio de la Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.14 de PG)

“coordenadas X 1'089.848m. Y 932.311m. tomando dirección Nor - Este para localizar el punto No.2 luego tomar dirección Nor - Oeste para llegar al punto No.3 y de éste punto tomar dirección Sur - Oeste llegando al punto No.4 prosiguiendo en dirección Nor - Oeste para localizar el punto No.5 , de ahí tomar para el Nor - Oeste localizando el punto No.6; cambiando hacia el Nor - Este llegando al punto No.7, luego cambiando de dirección hacia el Nor - oeste pasando por encima del corredor férreo localizando el punto No.8, de ahí tomamos dirección Sur - Oeste por el borde la vía que

conduce de La Dorada a Honda llegando al punto No.9 y de éste punto Tomar en dirección Sur - Este llegando al punto No.10, cambiando de dirección hacia el Sur - Este llegando al borde del río Purnio situamos el punto No.11 y de éste punto siguiendo sobre el borde del río Purnio llegamos al punto No.1, punto que sirvió de partida para el perímetro”.

PARÁGRAFO 5: DELIMITACIÓN SUELO CENTRO POBLADO LA ATARRAYA:

Forman parte del suelo Centro poblado de La Atarraya del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.15 de PG)

“El perímetro del centro poblado de la Atarraya comienza en el borde de la Charca de Guarinocito con el punto No.1 y tomando en dirección Este pasando sobre la vía que comunica a La Dorada con Buenavista encontrando el punto No.2, prosiguiendo en dirección Norte con curvas a una distancia de 15m. Sobre el eje de la misma vía hasta llegar al punto No.3 luego cambiando de dirección al Oeste encontrándonos con el punto No.4 siguiendo en dirección Sur por el borde de la Charca de Guarinocito localizando el punto No.5 y siguiendo la misma dirección a una distancia de 15m. Del eje de la vía encontramos el punto No.6, cambiando de dirección hacia el Oeste encontramos el punto No.7 y prosiguiendo hacia el Sur llegamos al punto No.8 y transformando esta dirección al Oeste localizamos el punto No.9, de éste punto tomamos en dirección Sur llegando al punto No.10, tomando luego en dirección Este para llegar al punto No.11 y tomando en dirección Sur sobre los mismos 15m. De distancia del eje de la vía hasta localizar el punto No.12 tomando de nuevo el borde de la Charca de Guarinocito para llegar al punto No.1, punto que fue de inicio para el perímetro”.

PARÁGRAFO 6: DELIMITACIÓN SUELO CENTRO POBLADO LAS CAMELIAS:

Forman parte del suelo Centro poblado de Las Camelias del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.16 de PG).

“Empieza con el punto No.1 con las coordenadas X 1' 078.809, Y 926.899 situado en el borde de la línea férrea pasamos esta línea en dirección este llegando al punto No.2 y de ahí tomando en dirección Nor - Este localizando el punto No.3 y siguiendo en dirección oeste hasta interceptar el borde de la línea férrea llegando al punto No.4 prosiguiendo en línea recta por el borde de la vía férrea en dirección Norte encontrando el punto No.5, tomando luego en dirección Sur - Oeste llegando al borde de la vía principal que comunica de La Dorada a Honda encontrando el punto No.6, continuando en dirección Sur por un lado de la vía principal hasta encontrar el punto No.7 cambiando de dirección al Este hasta interceptar el borde de la línea férrea llegando al punto No.8 y prosiguiendo por el borde de esta línea férrea en dirección Sur hasta llegar al punto No.1”.

PARÁGRAFO 7: DELIMITACIÓN SUELO CENTRO POBLADO LA HABANA:

Forman parte del suelo Centro poblado de La Habana del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.17 de PG)

“Empieza con el punto No.1 con coordenadas X 1' 114.511m., Y 921.765m. y tomando en dirección Nor - Oeste pasando sobre la Quebrada Patasola para llegar al punto No.2 y de éste punto proseguimos a tomar dirección Nor - Oeste donde queda el punto No.3 punto donde intercepta la vía de acceso después nos remitimos a proseguir por el borde de la vía de acceso en dirección Norte pasando por la Quebrada Pacuas donde encontramos el punto No.4 continuando en la misma dirección hasta llegar al punto No.5 y de éste punto continuamos en dirección Nor - Oeste hasta llegar a la tubería del acueducto llegando al punto No.7 y siguiendo en la misma dirección Nor - Oeste localizando al punto No.8 encontrando el río La Miel y a partir de éste punto proseguimos dirección Sur por el borde del río La Miel en sentido contrario de la corriente hasta llegar al punto No.9, tomando éste punto seguimos en dirección Sur - Este pasando sobre la vía que comunica a La Dorada con La Habana hasta llegar al punto de partida”.

PARÁGRAFO 8: DELIMITACIÓN SUELO CENTRO POBLADO LA AGUSTINA:

Forman parte del suelo Centro poblado de La Agustina del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.18 de PG).

“Comienza con el punto No.1 con coordenadas X 1' 117.193m., Y 935.978m. situado en la vía que conduce de La Agustina a La Dorada prosiguiendo por todo el borde de la vía en dirección Norte hasta encontrar el punto No.2, después de éste punto en línea recta con dirección Norte con una pequeña inclinación hacia al Oeste localizamos el punto No.3 continuamos en dirección al Oeste en línea recta hasta llegar al eje de la línea férrea que conduce de La Dorada a Buenavista encontramos el punto No.4 sobre el mismo eje, proseguimos a continuar en la misma dirección hasta llegar al punto No.5 de éste punto proseguimos en dirección Oeste en línea recta hasta llegar al punto No.6, de éste punto cambiamos a dirección Sur bordeando la escuela de La Agustina para llegar al punto No.7 seguimos en línea recta pero con dirección Este hasta interceptar el eje de la Vía férrea encontrando así el punto No.8 de éste punto nos venimos en dirección Sur por todo el eje de la carrilera hasta llegar al punto No.9, luego cambiamos a continuar en dirección Oeste para encontrar el punto No.10 luego nos permitimos a proseguir en dirección Sur en línea recta para encontrarnos con el punto No.11, de éste punto cambiamos a dirección Nor - Este en línea recta hasta interceptar el eje de la vía férrea y encontrarnos con el punto No.12 de éste punto seguimos sobre la línea férrea en dirección La Dorada hasta encontrar el punto No.13 y de éste punto cambiar dirección a Este para así encontrar la vía que conduce a La Dorada cuyo punto de partida es el No.1”.

PARÁGRAFO 9: DELIMITACIÓN SUELO CENTRO POBLADO HORIZONTES:

Forman parte del suelo Centro poblado de Horizontes del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.19 de PG)

“Comienza con el punto No.1, con coordenadas X 1' 077.260m. prosiguiendo en dirección Norte para llegar al punto No.2, y de éste punto tomamos en dirección Oeste para llegar al punto No.3, después tomamos a proseguir hacia el Sur hasta llegar a la vía en el punto No.4 de éste punto continuamos por todo el borde de la vía en dirección Este con una pequeña inclinación para así encontrarnos con el punto No.1 de salida.

PARÁGRAFO 10: DELIMITACIÓN SUELO CENTRO POBLADO EL TIGRE:

Forman parte del suelo Centro poblado de El Tigre del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.20 de PG).

“El perímetro del centro poblado El Tigre comienza con coordenadas X 1' 122.999m. Y 935.860m., siguiendo en dirección Nor - Oeste para llegar al punto No.2, y de éste punto cambiamos a la dirección Sur - Oeste hasta interceptar con la línea férrea y el punto No.3 de ahí proseguimos por el borde de la línea férrea que conduce a Buenavista hasta encontrar el punto No.4, luego cambiamos de dirección al Sur - Oeste para llegar al punto No.5, y así mismo proseguimos al Sur siguiendo la línea férrea con vía a La Dorada para encontrar el punto No.6”.

ARTICULO 35. SUELO SUBURBANO (NUE).

Constituyen esta categoría acorde con el artículo 34 de la ley 388 de 1.997. las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento

en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y en la Ley 142 de 1994.

Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

El municipio deberá establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. Ver mapa No 5, 34 y 35.

PARÁGRAFO 1: El desarrollo de las áreas suburbanas puede realizarse garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de las normas ambientales, según se establezca en las normas específicas de usos del suelo.

PARÁGRAFO 2: DELIMITACIÓN SUELO SUBURBANO SS1

Forman parte del suelo suburbano SS1, del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.9 de PG).

“El perímetro del suelo suburbano se inicia con el punto No.89 con las coordenadas X 1' 093.602 m. Y 933.311m. ubicado en la cañada Aguablanca. Sobre el corredor vial, partiendo hacia el Sur - Este hasta encontrar el borde del río Magdalena con el punto No.90 siguiendo por el borde del río Magdalena hasta llegar al punto No. 91 prosiguiendo en dirección Sur hasta llegar a interceptar el corredor férreo con el punto No.92 y partiendo de ahí en dirección Sur - Este con el punto No.93 continuando en dirección Sur hasta interceptar el río Purnio en el punto No.94 cambiando de dirección hacia el Oeste localizando el punto No.95, prosiguiendo en dirección Sur - Este llegando al punto No.96 tomando Sur - Este en dirección de encontrar el río Magdalena llegando al punto No. 97 siguiendo en dirección Sur - Oeste encontramos el punto No.98 y cambiando en dirección Sur - Oeste localizamos el punto No.99, cambiando a dirección Sur- Oeste en línea recta hasta llegar al punto No.100 y de éste punto tomar dirección Nor - Oeste para llegar al punto No.101, de éste punto tomamos en dirección Sur - Oeste para llegar al punto No.102 después tomar de éste punto hacia el Sur- Este para así llegar al punto No.103 y tomar luego Sur - oeste hasta encontrar el punto No.104 luego tomamos en dirección Sur - Este para encontrar el punto No.105 pasando a cambiar en dirección Sur - Oeste llegando al punto No.106, prosiguiendo a cambiar en dirección Sur - Oeste encontrando el punto No.107 transformando en dirección sur - Oeste encontrando el punto No.108 cambiando a la dirección Sur - Este localizando el punto No.109, continuando en dirección Sur - Oeste localizando el punto No.110 prosiguiendo luego en dirección sur - Oeste encontrando el punto No.111 cambiando en dirección sur - Este situando el punto No.112 continuando Sur - Este llegando al punto No.113 pasando al sur - Este localizando el punto No.114 cambiando al punto No.115 situado en la dirección Sur - Este cambiando en la dirección Sur - Oeste llegando al punto No.116 prosiguiendo en la dirección Sur - Este situando el punto No.117 siguiendo en la dirección sur - Este para localizar el punto No.118 continuando en la dirección Sur llegando al punto No.119 transformando la dirección hacia el Oeste encontrando el punto No.120, cambiando a la dirección Nor - Oeste llegando al punto No.121 y en éste punto en línea recta hacia el Sur - Oeste llegamos al punto No.122 tomando la misma dirección con menos inclinación e interceptando la Quebrada Yeguas localizamos el punto No.123 tomando la dirección Sur-Este llegamos al punto No.125 y continuando en la dirección Sur - Oeste encontramos el punto No.126 , retomando la dirección Nor - Oeste pasando sobre el corredor férreo encontramos el punto No.139, tomando en dirección Nor - Oeste encontramos el punto No. 138, luego proseguimos en línea recta en dirección nor-oeste, hasta

llegar al punto 137, luego continuamos en línea recta en dirección nor-este hasta el punto 140, de aquí continuamos en línea en dirección nor-este hasta intersectar la Quebrada Yeguas en el punto 141, proseguimos por la margen izquierda de esta quebrada hasta el punto 142 y luego al 143 sobre la misma margen de la quebrada Yeguas, de aquí en línea recta hasta intersectar el río purnio en el punto 144, proseguimos con una línea paralela (150m) a la vía que de La Dorada va a Honda hasta llegar al punto 145, de aquí nos adelantamos en línea recta en dirección nor-oeste hasta el punto 146, proseguimos en línea recta en dirección nor-este hasta el punto 147. se continúa en línea recta en dirección nor-oeste hasta el punto 148, se avanza luego en línea recta en dirección nor-este hasta el punto 149, citinuamos en dirección sur-este hasta el punto 150, de aquí se continuá en dirección nor-este hasta el punto 151, avanzamos luego en línea recta en dirección nor-este hasta el punto 152, se prosigue en línea recta en dirección nor-este hasta intersectar la Cañada Aguablanca en su margen izquierda, se continua por este margen en dirección sur-este hasta llegar al punto de inicio 89 sobre la margen izquierda de la cañada Aguablanca.

PARÁGRAFO 3: DELIMITACIÓN SUELO SUBURBANO SS2

Forman parte del suelo suburbano SS2, del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.8 de PG).

“El perímetro de SS2 comienza con el punto No.54 con las coordenadas X 1'097.076m. Y 934.027m. prosiguiendo en dirección Sur para localizar el punto No.55 luego girando en dirección Sur - Este entre la carrera 5 con calles 40D y 40C para encontrar el punto No.60, girando hacia Sur - Oeste para llegar al punto No.61 y continuamente cambiando hacia el sur para llegar al punto No.62 y de este punto cambiamos al Nor - Este interceptando la carrera 5 con calles 40ª y 40B en la urbanización Pitalito encontrando así el punto No.63, de ahí tomamos la dirección Sur - Este hasta llegar a las calles 36 y 35ª encontrando el punto No.64 volteando de este punto en dirección Sur - Este para retomar el punto No.65, luego cambiamos en dirección Nor - Este hasta encontrar el SE3 con el punto No.66, proseguimos a tomar dirección Sur - Este para localizar el punto No.68 cambiando al Sur Oeste encontrando así el punto No 71 entre la calle 25, luego seguimos en dirección Sur - Oeste encontrando el punto No.72 cambiando a la dirección Sur - Oeste pasando sobre el caño Lavapatás llegando al punto No.79, siguiendo en dirección Sur para localizar el punto No.78 y siguiendo en la misma dirección se localiza el punto No.77, cambiando luego en dirección Sur - Este encontrando así el punto No.75, después cambiando en la dirección Oeste para localizar el punto No.80, sobre éste punto y siguiendo por todo el borde del eje de la vía que conduce a Vado localizamos los puntos 81 y 82, luego continuando en dirección Sur - Este pasando por un lado del Liceo Moderno hasta encontrar el punto No.85, continuando con el punto No.86 sobre la vía que conduce a Samarcanda, tomando en dirección Sur - Este encontramos el punto No.87 pasando luego a cambiar en dirección Sur - Oeste encontrándonos con el punto No.88, luego retomando la autopista que conduce Bogotá - Medellín y prosiguiendo sobre el borde la vía en dirección Sur hasta interceptar la Cañada Aguablanca situando el punto No.89; de ahí siguiendo la Cañada Aguablanca localizamos el punto No.145 y guiándonos en dirección Nor - Este situamos el punto No.146 y siguiendo en la misma dirección con una curva pasamos los punto Nos. 147, 148 y 149 hasta llegar al punto No.150. en éste punto cambiamos en dirección Norte hasta interceptar la vía Samarcanda localizando en esta el punto No.151, retomando en dirección Nor - Oeste hasta situar el punto No.152, cambiando la dirección a Nor - Este situando el punto No.153 y siguiendo esta misma dirección llegamos al punto No.154, prosiguiendo en dirección Nor - Oeste con curva localizamos el punto No.155 y de éste punto en línea recta y en dirección Nor - Oeste en vía al Palmar localizamos el punto No.57, tomando luego en dirección Nor - Este situamos el punto No56 y en la misma dirección hasta llegar a proximidades de la calle 41 localizamos el punto de partida o el punto No.54.

PARÁGRAFO 4: DELIMITACIÓN SUELO SUBURBANO SS3

Forman parte del suelo suburbano SS3, del municipio de La Dorada, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de la siguiente poligonal: (ver Mapa No.10 de PG).

“El perímetro del SS3 comienza en el río Doña Juana con el punto No.22 con las coordenadas X 1' 100.123m. Y 933.627m. siguiendo en dirección Nor - Oeste hasta el punto No.23, luego de éste punto pasamos a cambiar de dirección al Sur - Oeste hasta encontrar el ferrocarril localizando el punto No.24, de éste punto tomamos en dirección Oeste en línea recta para situar el punto No.25 y tomar luego al Sur - Este para localizar el punto No.26 y cambiar luego en la dirección Este situando el punto No.27, prosiguiendo a tomar dirección Sur hasta interceptar el río Doña Juana encontrando así el punto No.28, a partir de éste punto proseguimos a irnos por el eje del río Doña Juana para llegar al sitio de salida o el punto no.22.

ARTICULO 36. SUELO DE PROTECCION (NUE).

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

Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles que se encuentra localizados dentro del perímetro delimitado en el Mapa No. 21 y 31.

Las áreas de protección son :

a) En suelo Rural. (Ver mapa 21 de PG)

- 1- Suelos categoría II y III. Salvo aquellos suelos clasificados como suburbano y de expansión urbana propuestos en el presente acuerdo.
- 2- Áreas forestales protectoras, los nacimientos de agua dentro de un perímetro de 100 m. A la redonda.
- 3- Las rondas de los ríos y quebradas dentro de una franja de 30 m. A lado y lado del cauce, contados a partir de la orilla.
- 4- Áreas de amenaza y riesgo no mitigable, por inundación, erosión fluvial, torrencialidad, deslizamiento e incendio.
- 5- Los humedales.
- 6- Distrito de Manejo Integrado Madre Vieja de Guarinocito (DIMAGUA).
- 7- Cerros tutelares, relictos de bosque, guaduales, eco parques.
- 8- Áreas para el aprovisionamiento de servicios públicos y disposición final de residuos sólidos y líquidos.
- 9- Corredores viales (15 metros a lado y lado), corredor férreo (10 metros a lado y lado).
- 10- Corredores de los ductos (agua, gas, derivados del petróleo, y otros, 100-300 metros).
- 11- Subestaciones de energía (50 metros a la redonda)

b) En suelo urbano. (Ver mapa 31 de PG)

- 1- Areas de amenaza y riesgo no mitigable, por inundación, erosión fluvial, torrencialidad, deslizamiento e incendio.

- 2- Las rondas de los ríos Magdalena, Caño Lavapatás, Caño Aguas Blancas, Caño San Javier y Cañada Aguablanca, dentro de una franja de 15 metros a lado y lado del cauce, contados a partir de la orilla.
- 3- Humedales La Victoria, Las Ferias, Pitalito, Paraíso, Bucamba.
- 4- Subestaciones de energía (20 metros a la redonda).
- 5- Corredores viales (15 metros a lado y lado), corredor férreo (10 metros a lado y lado).
- 6- Corredores de los ductos (agua, gas, derivados del petróleo, y otros, 70-100 metros).

CAPITULO 7: SECTORIZACIÓN DE LOS SUELOS

ARTÍCULO 37. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS (NUE).

Para efectos de poder cumplir con los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se debe determinar la sectorización de los suelos: urbano, suburbano, de expansión urbana, rural y de protección, con objeto de:

- Organizar y adecuar el suelo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.
- Garantizar la adecuada intercomunicación del suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano, de protección, y su articulación con los respectivos sistemas regionales.
- Determinar la zonificación de áreas de reserva y las regulaciones para la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales, la defensa del paisaje y la protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- Localizar las actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, con lo que se garantizan las adecuadas relaciones funcionales entre los asentamientos y zonas urbanas y rurales.
- Fijar los perímetros de las respectivas zonas.
- Identificar y aislar las zonas que presenten alto riesgo para los asentamientos humanos, por amenazas naturales y condiciones de insalubridad.

ARTÍCULO 38. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL ACUERDO (NUE).

Constituyen elementos integrantes del presente acuerdo los siguientes aspectos:

1. Las áreas de Actividad del Suelo Urbano y la asignación de usos para cada una de las mismas la reglamentación pertinente.
2. Los Sectores como divisiones de los suelos: urbano, suburbano, de expansión urbana, rural y de protección, conformados para racionalizar la política urbana municipal en aspectos de: usos del suelo, participación ciudadana y la obtención eficiente de los servicios públicos.

ARTÍCULO 39: SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANO SU1 (NUE).

Con el propósito de dar aplicación adecuada al presente Acuerdo y poder ejercer su control y seguimiento de gestión, el suelo urbano SU1 del Municipio se subdivide en las siguientes Áreas de Manejo:

1. **SECTOR URBANO:** Es la mayor división del suelo urbano conformado por una o más áreas de actividad y constituido por una población de diversa categoría socioeconómica en el Municipio de La Dorada, sectorización que se constituye en la base para la división del suelo urbano. En el sector confluyen características de tipo físico, social, económico y cultural que

lo hacen homogéneo.

Como fundamento en las variables de orden físico, socioeconómico y poblacional, se determinan como Sectores los siguientes, tal como aparecen en el Mapa 26:

- Sector 01: denominado Centro
- Sector 02: denominado Meandro
- Sector 03: denominado Corpoica
- Sector 04: denominado San Antonio
- Sector 05: denominado Las Margaritas
- Sector 06: denominado Los Andes
- Sector 07: denominado Las Ferias
- Sector 08: denominado Ferroméxico.

2. **BARRIO:** Es una división del suelo urbano, integrada por una población de similar categoría socioeconómica que depende en sus servicios colectivos y domiciliarios del Sector (es) o Subsector (es) o del Municipio y en la que el uso residencial es el factor predominante, aunque admite otros complementarios. El Barrio como hecho urbano corresponde a conglomerados de desarrollo natural, o sea sucesivas urbanizaciones integradas por manzanas y es el elemento principal de la división primaria.

ARTÍCULO 40. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES Y SUBSECTORES (NUE).

Para los efectos del presente acuerdo, la delimitación de los Sectores y Subsectores del suelo urbano SU1, del Municipio de La Dorada, es la que se describe a continuación; tal como aparecen en Mapa No 26.

1. SECTORES URBANOS:

a) SECTOR 01- CENTRO

Comprendido entre la calle 18, Río Magdalena, calle 10 y carrera 9. Este sector no comprende Subsectores, es de actividad múltiple ya que determina el actual Centro y su futura expansión; el Barrio el Chicó queda incluido dentro de este Sector así como también varias Manzanas de los Barrios La Soledad, Las Cruces, San Antonio y parte del barrio El Cabrero.

b) SECTOR 02 - MEANDRO

Comprendido entre la calle 10, Río Magdalena y carrera 16. Comprende el meandro del Río, la parte en la cual se originó la ciudad. En él encontramos varios subsectores:

- **Subsector 01** - El Estadio: es el centro del meandro, conformado por los Barrios La Magdalena y Los Alpes, Barrios residenciales de estrato medio y bajo. En él se encuentran: El Instituto Nacional Dorada, La Escuela Kennedy, La Escuela Policarpa, El Estadio, El DAS, El Hogar Juvenil del Niño, La Iglesia Sagrado Corazón de Jesús, El Centro Recreacional La Magdalena y otros servicios institucionales.
- **Subsector 02** - Las Delicias: Comprende la Urbanización Conquistadores, Tejares del Río, Liborio y el Barrio Delicias. Es la parte occidental del meandro, allí se han construido edificaciones para clase media y alta y algunas invasiones sobre terrenos del Ferrocarril.
- **Subsector 03** - El Conejo: con su Barrio Conejo. Es la parte oriental del meandro comprende los

terrenos en los que se originó la ciudad y que actualmente conforman un área de deterioro.

- **Subsector 04** - Puerto Amor: comprende los Barrios Corea, Las Granjas, Las Villas y Renán Barco. Es la parte sur del meandro, zona residencial bastante homogénea habitada por clases media y baja en terrenos que están siendo erosionados por el Río.
- **Subsector 05** - Bucamba: comprende los Barrios Buenos Aires, Villa Pilar y Bucamba.

c) SECTOR 03 – CORPOICA

Comprende el área de la ciudad ocupada por las entidades institucionales: CHEC, Comando 7 de Policía, CORPOICA, EMPOCALDAS, Termodorada, Hotel Serviyá y demás terrenos a desarrollar hasta la Cañada Aguablanca, entre la Ruta 45 (Troncal de La Paz) y el río Magdalena; dicho sector solo contiene El Barrio Puerto Costales y la futura Urbanización Campestre de Río Loma.

d) SECTOR 04 - SAN ANTONIO:

Comprendido dentro de los siguientes linderos; Cllé. 18, Cra. 9, Cllé. 10, Diag. 14, Cllé. 10 y Cra. 15 o Variante. Zona bastante heterogénea habitada por estratos bajo, medio y alto, en ella se encuentra aún bastantes lotes para ser construidos.

- **Subsector 01** - La Soledad: comprende los Barrios La Egipciaca y La Soledad.
- **Subsector 02** - Las Palmas: comprende los Barrios Sara López, Las Palmas y San Antonio.
- **Subsector 03** - El Cabrero: comprende la parte sur del Barrio El Cabrero.

e) SECTOR 05 - LAS MARGARITAS

Comprendido entre los siguientes linderos: el eje vial de la Cllé. 32 y su proyección hasta la Cra. 4, por la Variante hasta la Cllé. 18. Es una zona bastante homogénea habitada en su mayoría por estratos bajos, allí se encuentran el cementerio y Barrios de carácter social recientemente construidos. Se encuentra conformado por tres subsectores así:

- **Subsector 01** - Las Margaritas: conformado por los Barrios Cabrero Norte, Santa Lucía, Las Cruces y Las Margaritas.
- **Subsector 02** - Obrero: Comprende el Barrio Obrero.
- **Subsector 03** - Laureles: conformado por los Barrios Villa Carmenza, Los Limones, El Mirador y Laureles. Presenta un área entre la Cra. 2 y el Río aún sin construir.
- **Subsector 04** - El Dorado: comprendido dentro de los siguientes linderos; proyección del eje vial de la Cllé. 32 (Sendero del Puente) y la Cllé. 18 y entre la actual variante y el Sendero Panorámico. Este subsector solo lo conforma un Barrio denominado Urbanización El Dorado. (Cllé. 25. o variante. Cras. 8 y 10).

f) SECTOR 06 - LOS ANDES

Comprendido entre los siguientes linderos; eje vial de la Cllé. 57 (proyectada), Río Magdalena, eje

de la Clle. 32 entrada al puente, Vía Férrea. Esta conformado por 4 subsectores a saber:

- **Subsector 01** - La Concordia: comprende el Barrio Concordia Bajo.
- **Subsector 02** - Alfonso López: conformado por los Barrios El Reposo y Alfonso López.
- **Subsector 03** - Los Andes: conformado por los Barrios Villa Esperanza y Los Andes.
- **Subsector 04** - La Fortuna: comprende el Barrio La Fortuna que en su parte baja presenta terrenos sujetos a inundaciones.

g) SECTOR 07 - LAS FERIAS

Comprendido entre los siguientes linderos; eje vial de la Clle. 57 (futura Avd. Doña Juana) al norte, Vía Férrea al este, proyección eje vial Clle. 32 (Avd. del Río) al sur y proyección de un eje vial al oeste entre las Cras. 9 y 15 a salir a la proyección de la Clle. 57. Conformado por dos subsectores así:

- **Subsector 01**- Las Ferias: Comprende el Barrio Las Ferias, y Victoria Real.
- **Subsector 02** - Pitalito: Conformado por los Barrios El Reposo, una Invasión sobre la Vía Férrea, El Porvenir, Mónica Cristina, Paraíso, Nueva Magdalena y Concordia Alto; área en construcción delimitada por la Avda. Justo Capera al oriente, la Clle. 42 y Transv. 47A al norte, la extensión de la Cra. 6 al occidente y la prolongación de la Avda. Del Puente al sur.
- **Subsector 03** - El Bosque Popular:

h) SECTOR 08 – FERROMEXICO.

Comprendido por el Barrio Ferroméxico: Clle. 47, Clle. 37, Cra. 2, 4. Costado norte del IDEMA y Vía férrea.

i) SECTOR 09 – GUARINOCITO.

Comprendido por el suelo urbano SU2 delimitado en el mapa 26 de PG que corresponde al Centro Poblado de Guarinocito

ARTÍCULO 41. DIVISIÓN POR BARRIOS (NUE).

El suelo urbano SU1 del Municipio de La Dorada esta dividido y consolidado por los siguientes barrios y linderos, tal como aparecen en el Mapa 28 así:

1. **Barrio Alfonso López:** Clle. 41, Río Magdalena, eje de la Clle. 39 Boxcoulbert, Cra. 2, Clle. 37, Vía Férrea, costado norte del IDEMA y Cra. 2.
2. **Barrio Buenos Aires:** Clle. 4 Sur, Cra. 2 y el Río Magdalena.
3. **Barrio Corea:** Clles. 2, 5, Río Magdalena y Cras. 7, 7A.
4. **Barrio El Cabrero:** Clles. 16, 20 y las Cras. 7, 8, 15 o variante.
5. **Barrio El Conejo:** Clles. 1, 10 y eje Cra. 3, Cras. 4, 5 y 4.

6. **Barrio Liborio:** Con el Río Magdalena, Clle. 10 y Cras. 9, 12.
7. **Barrio La Fortuna:** Cra. 2 Este, Hacienda Japoncito y Río Magdalena.
8. **Barrio La Magdalena:** Clles. 5, 10 y las Cras. 6A, 9.
9. **Barrio La Soledad:** Clle. 10, Diag. 11 y Cra. 6, eje imaginario de la Cra. 12.
10. **Barrio Las Margaritas:** Clles. 20, 24 o variante, Transv. 15, Cras. 8B, 15 y Clle. 21A.
11. **Barrio Las Palmas:** Clle. 10A, Diag. 11, Clle. 13 y Cra. 9.
12. **Barrio Los Alpes:** Clle. 1, 10 y las Cras. 6, 6A, 7 y Cras. 3, 4, 5 y 4.
13. **Barrio Los Andes:** Hda. Japoncito, Clle. 56, Cra. 2 Este, Clle. 45 y Cra. 2. Avda. 15
14. **Barrio San Antonio:** Clles. 11, 13, 14, 15, 16 y Cras. 7, 9, 13, 14, 15.
15. **Barrio Santa Lucía:** Clles. 20, 23 y Cras. 5, 7, 8B.
16. **Barrio Sara López:** Clles. 12, 15, la variante o Cra. 15 y Cras. 13, 13A, 14.
17. **Barrio Bucamba:** Cra. 2 y el Río Magdalena.
18. **Barrio Centro:** Clle. 10, 11, 18, 17, Río Magdalena y Cras. 7, 6.
19. **Barrio El Chicó:** Clle. 10, 11 y Cras. 6, 5.
20. **Barrio El Reposo:** Clle. 45, Cra. 2 Este. Cra. 2. Lindero norte del IDEMA y Vía Férrea.
21. **Barrio Ferroméxico:** Clle. 47, Clle. 37, Cra. 2, 4. Costado norte del IDEMA y Vía férrea.
22. **Barrio Laureles:** Clle. 32, vía férrea hacia el sur, espaldar Codi -Mobil, Urbanización El Mirador, Tanques de la Codi - Mobil, Plaza de Limones, Villa Carmenza y Río Magdalena.
23. **Barrio La Concordia:** con el Boxcoulbert del eje de la Clle. 36, Río Magdalena, Clle. 32, Vía Férrea hacia el norte, Línea del oleoducto y borde construido sobre la Cra. 4.
24. **Barrio Las Cruces:** Clle. 17, 20 y Cras. 6, 8.
25. **Barrio Las Delicias:** Clle. 10, Río Magdalena y Cras. 12, 16. y Cañada Aguablanca.
26. **Barrio Las Ferias:** Diag. 47A, lote Plaza de Ferias y potrero, Clle. 42 y Cra. 4.
27. **Barrio Las Granjas:** Entre Cra. 7 y 7A y Clle. 2 y río Magdalena.
28. **Barrio Las Villas:** Entre río Magdalena y Clle. 3 y Cras. 6, 7.
29. **Barrio Obrero:** Clle. 18, caño Lavapatás, Río Magdalena y Cras. 5, 6.
30. **Barrio Plaza de Los Limones:** Con el eje de Clle. 28, Río Magdalena, Codi - Mobil y Cra. 2.
31. **Barrio Renán Barco:** Clle. 1 Sur, 4 Sur y las Cras. 2 y 6.

32. **Barrio Pitalito:** Cille. 39, 41. Cras. 4, 5.
33. **Barrio el Jardín:** Limite Caño de Aguas Blancas. Cille. 22 entre Cras. 4 y 6.
34. **Barrio Villa Carmenza:** Con el eje de la Cille. 28, Río Magdalena, Escuela Laureles y Cra. 2.
35. **Barrio Pilar Villegas:** Callejón ubicado en la Cille. 2 Sur, 3 Sur con la Cra. 2. y 3
36. **Barrio Conjunto Cerrado Tejares del Río:** En la esquina de la Cra. 10 con Cille. 8.
37. **Barrio Urbanización Los Conquistadores:** Cille. 8 - 10 y Cras. 11 - 12.
38. **Barrio Urbanización El Dorado:** Cille. 25. o variante. Cras. 8 y 10.
39. **Barrio Urbanización El Mirador:** Cra. 2, la variante, Caño Lavapatas y depósito Codi - Mobil.
40. **Barrio Urbanización FONVIPO - El Reposo:** Entre la actual Cra. 2 Este y Eje de la Cra. 1 entre la Cille. 42 y el Eje de la Cille. 43.
41. **Barrio Urbanización La Egipciaca:** Tranv. 14. Cille. 10 - 11. Cra. 12.
42. **Barrio Urbanización Nueva Magdalena:** Transv. 5, Cra. 4, eje intermedio con La Concordia, Tranv. 5.
43. **Barrio Urbanización Paraíso:** Con el Caño de aguas del eje de la Calle. 39, Cra. 4, Transv. 5, Calle. 35 y Cra. 6.
44. **Barrio Victoria Real:** Cr 11ª entre calles 43 y 51A

ARTICULO 42. DE LOS IMPACTOS (NUE).

1. **Impacto Ambiental:** Es el grado de contaminación sobre el medio ambiente que genera el funcionamiento de una actividad humana. Este se puede presentar sobre el medio líquido, aéreo o terrestre, mediante residuos o emisiones líquidas, gaseosas, sólidas o energéticas.
2. **Impacto Urbanístico:** Es el grado de afectación que produce sobre el espacio público o privado el funcionamiento de una actividad humana y que puede determinarse por:
 - a) La intensidad del flujo vehicular y peatonal que genere.
 - b) La necesidad y magnitud de áreas de estacionamientos.
 - c) La necesidad de áreas de cargue y descargue.
 - d) La presencia de vitrinas que implican permanencia del peatón sobre el espacio público.
 - e) La posibilidad de ampliación sobre el espacio público.
 - f) La proliferación incontrolada de avisos publicitarios.
3. **Impacto Social:** Es el grado de incomodidad o desorden socio-psicológico que genera el funcionamiento de una actividad humana, deteriorando la calidad de vida de la comunidad.

PARTE 3: USOS DEL SUELO

El presente articulado reglamentario constituye el Estatuto de Usos del Suelo para los suelos urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección del Municipio de La Dorada delimitados en este acuerdo y está orientado a regular en forma racional la expansión y el desarrollo ordenado del Municipio mediante una adecuada utilización del recurso suelo y la infraestructura física existente y con interrelación de los factores de la Política Urbana Municipal de: vivienda, servicios públicos, espacio público, transporte, equipamiento y el Medio Ambiente.

ARTÍCULO 43. USOS GENERALES DEL SUELO (NUG).

(Urbanos, habitacionales e industriales -Artículos 187 y ss, del Decreto 2811/74. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente).

1. Se planeará el desarrollo urbano determinando, entre otros, sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación, así como zonas oxigenantes y amortiguadoras y contemplando la necesaria arborización ornamental.
2. La planeación urbana comprenderá principalmente:
 - a) La reglamentación de la construcción y el desarrollo de programas habitacionales según las necesidades de protección y restauración de la calidad ambiental y de la vida, dando prelación a las zonas con mayores problemas.
 - b) La localización adecuada de servicios públicos cuyo funcionamiento pueda afectar el ambiente.
 - c) La fijación de zonas de descanso o de recreo y la organización de sus servicios para mantener ambiente sano y agradable para la comunidad.
 - d) La regulación de las dimensiones adecuadas de los lotes de terreno, de las unidades de habitación y de la cantidad de personas que pueda albergar cada una de estas unidades y cada zona urbana.
3. En el suelo urbano, las industrias que por su naturaleza puedan causar deterioro ambiental estarán situadas en zona determinada en forma que no causen daño o molestia a los habitantes de sectores vecinos ni a sus actividades, para lo cual se tendrán en cuenta la ubicación geográfica, la dirección de los vientos y las demás características del medio y las emisiones no controlables.
4. En un tiempo de transición de tres (3) años contados a partir de la entrada en vigencia del plan de ordenamiento territorial se identificarán y se tomarán las medidas necesarias para que las industrias existentes en zona que no sea adecuada, se trasladen a otra en que se llenen los mencionados requisitos y, entre tanto, se dispondrá lo necesario para que se causen las menores molestias a los vecinos. La oficina de planeación tendrá durante los siguientes seis (6) meses a la aprobación de las presentes Normas, previa la irregularidad, NOTIFICARÁ a los propietarios del inmueble advirtiéndoles el Plazo perentorio.
5. En el sector rural, la instalación de industrias que, por su naturaleza, puedan provocar deterioro ambiental, se hará, teniendo en cuenta los factores geográficos, la investigación previa del área para evitar que las emisiones o vertimientos no controlables causen molestias o daños a los

núcleos humanos, a los suelos, a las aguas, a la fauna, al aire o a la flora de área.

ARTÍCULO 44. GLOSARIO DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y SUB-URBANO (NUG).

Para la adecuada interpretación y aplicación del presente Estatuto reglamentario de Usos del Suelo, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. **Uso:** Es la destinación que se le da a los predios, lotes, edificaciones o establecimientos que conforman la estructura urbana y suburbana del municipio y en los que se dan las distintas actividades sociales urbanas y rurales.
2. **Uso Principal:** Es el uso permitido y predominante y que establece el carácter asignado a las áreas de actividad, se consideran usos principales los señalados como usos predominantes, que son los que determinan el carácter asignado a áreas o zonas de actividad especializada y pueden aparecer en el área, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o ubicación.
3. **Uso Complementario:** Es el uso permitido que mejora el funcionamiento del uso principal asignado a un área de actividad. Son usos complementarios:
 - a) Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, y
 - b) Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área de actividad especializada, por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.
4. **Uso Compatible:** Es el uso permitido que no perturba la actividad o uso principal asignado y no ocasiona peligro para la salud, seguridad o tranquilidad pública, son los usos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales. Estos usos pueden desarrollarse en un área o zona de actividad siempre que puedan controlarse los impactos negativos que pueden producir.

CAPITULO 8: CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y PREDIOS SEGÚN LOS USOS DEL SUELO Y SU RÉGIMEN LEGAL

ARTÍCULO 45. MARCO LEGAL (NUG).

La reglamentación del uso del suelo en cuanto a su régimen legal, comprende:

- Las normas del Código Nacional de Recursos Naturales (Decreto 2811 de 1974).
- De la Política Ambiental Colombiana (Ley 99 de 1993).
- Reforma Urbana (Ley 9 de 1989).
- Código Sanitario Nacional (Ley 9 de 1979).
- Código de Minas (Decreto 2655 de 1998).
- Régimen Municipal (Decreto 1333 de 1986 y Ley 136 de 1994).
- Régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios (Ley 142 de 1994).
- Ley 308 de 1996.
- Ley 388 de 1997, y demás normas vigentes.
- Ley 160 de 1994 "Ley de la Reforma Agraria" y sus decretos reglamentarios

ARTÍCULO 46: REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO (NUG).

Para efectos de la reglamentación de los Usos del Suelo del Municipio de La Dorada, se consideran los siguientes usos urbanos permitidos en el suelo urbano y suburbano (ver tabla 1)

Tabla 1

Usos del suelo urbano

Usos	Descripción
RESIDENCIAL	Pertenece al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.
COMERCIAL	Comprende los establecimientos destinados al intercambio de bienes y/o servicios.
INDUSTRIAL	Son aquellos destinados a la explotación, transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos o de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial en áreas urbanas, edificaciones con características, servicios y especificaciones para la industria. Son industriales los establecimientos destinados a la práctica de artes u oficios mecánicos, o a la explotación y transformación de materias primas.
+ 3CÍVICO O INSTITUCIONAL	Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población.

ARTÍCULO 47. USO RESIDENCIAL (NUG).

Pertenece al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.

Parágrafo 1: MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se da y con su régimen de propiedad, podemos clasificarlo como ve en la siguiente tabla:

Tabla 2

Modalidades del uso residencial

TIPO	VIVIENDA	DESCRIPCIÓN
I	UNIFAMILIAR	Corresponde a la edificación residencial en la cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles del sector ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
II	BIFAMILIAR	Corresponde a la edificación residencial en la cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.
III	MULTIFAMILIAR	Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de dos unidades prediales independientes, generalmente en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal. Estos desarrollos no deben generar impacto social, para lo cual se requiere previa concertación con los habitantes directamente afectados en un área de 100 metros a la redonda.
IV	CONJUNTOS ABIERTOS O CERRADOS	Son edificaciones residenciales conformadas por varias construcciones constituidas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, áreas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, áreas de estacionamiento, áreas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros. Estas áreas pueden ser abiertas al espacio público integrándose a la malla y estructura urbana.
V	COMPARTIDA	Esta constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de

		vivienda, que no están segregados predialmente ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.
--	--	---

Parágrafo 2: REGLAMENTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, para la definición de la aptitud de las estructuras destinadas a dicho uso, serán reguladas mediante normas referentes a:

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

El manejo diferenciado de las normas que definen la viabilidad o aptitud de las estructuras para el uso residencial, se establecerá dentro del marco normativo de los tratamientos establecidos en el presente acuerdo.

El área mínima de la unidad básica, construida para vivienda, será de 30 m.² y deberá contener alcoba, baño, cocina y ropas; estos espacios deben estar iluminados y ventilados directamente al espacio exterior y cumplir con las normas establecidas para dicho uso.

Para el cambio de uso de vivienda, se debe demostrar que la estructura es apta para albergar el nuevo uso y cumplir con la cuota de parqueaderos correspondiente al nuevo uso y las demás normas que se requieran.

No se permite la adecuación de parqueadero o garaje para vivienda.

En proyectos urbanísticos de vivienda bifamiliar no se aceptará la subdivisión ni la partición del frente del lote para soluciones pareadas a un solo nivel.

ARTÍCULO 48. USOS COMERCIALES (NUG)

Comprende los establecimientos destinados al intercambio de bienes y/o servicios. La clasificación comercial se hace de acuerdo al impacto sobre el espacio público y sobre el uso de vivienda:

1. Impacto sobre el espacio público:
 - Intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere.
 - Requerimientos de estacionamientos.
 - Intensidad de flujo vehicular pesado que requiera cargue y descargue.
 - Colocación de vallas o avisos.
 - Magnitud del área del establecimiento y clase de acceso requeridos.
 - Requerimientos de vitrinas de exhibición que impliquen relación directa de establecimientos con el espacio de uso público y permanencia del peatón sobre dicho espacio.
2. Impacto sobre el uso vivienda:
 - Impacto psico-social negativo.

- Impacto ambiental negativo en cuanto a ruidos y olores que puedan producirse.
- Riesgo a la salud y/o seguridad a los habitantes.

De acuerdo con su cobertura territorial y para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifican tres clases de usos comerciales:

Tabla 3

Modalidades del uso comercial	
COMERCIO CLASE	COBERTURA
I	Local
II	Zonal
III	Metropolitana

Parágrafo 1: COMERCIO CLASE I DE COBERTURA LOCAL

Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de residentes de un sector.

Presenta dos modalidades principales de desarrollo: en área o espacio de edificaciones residenciales que fueron destinadas al uso comercial sin adecuaciones físicas importantes, ni del espacio mismo, ni del resto de la vivienda que se mantiene como tal; o en establecimientos situados en barrios, edificaciones multifamiliares o en manzanas.

Presenta las siguientes características principales, entre otras:

- Venta de bienes y servicios de primera necesidad.
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
- Poca o ninguna generación de empleo.
- Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta.
- Tiene horarios laborales de atención al público diurnos, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas.
- No requiere servicio de infraestructura especiales.
- No requiere ni genera usos complementarios.

Por sus características generales se considera un comercio de bajo impacto, que por lo tanto puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso principal.

Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos de la tabla 4-A y 4-B:

Tabla 4-A
Comercio clase I

	Tipo	Descripción
1. Venta de Bienes	1. Alimentos y víveres de consumo diario y/o de venta al detal	Conservas, dulcerías, productos lácteos, salsamentarias, tiendas de esquina, panaderías, bizcocherías y almacenes o locales comerciales pequeños en general. Con permiso especial por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, y con el debido consentimiento de los habitantes directamente afectados en un área de 100 metros a la redonda, tales como: frutas y legumbres, graneros pequeños, carnicerías, marisquerías, ventas de pescado en general, ventas de pollo, rancho y licores, que no generen mucho impacto ambiental (olores, ruidos) o impacto social

	2 Artículos farmacéuticos y de tocador	Conservas, artículos farmacéuticos y de tocador: Artículos dentales, cosméticos, perfumes, drogas, productos farmacéuticos, productos de aseo personal y similares.
--	--	---

Tabla 4-B
Comercio clase I

	Tipo	Descripción
	3 Artículos de uso variado al detal	Artículos de uso variado al detal: Misceláneas, cacharrerías, tiendas de moda, boutiques, papelerías, librería y revistas, artículos para la limpieza y aseo del hogar.
2. Servicios	1. Servicios alimenticios	Cafeterías, panaderías, fruterías, fresquerías, fuentes de soda, heladerías, (salones de té) y similares en locales pequeños.
	2. Servicios personales	Salas de belleza y/o peluquerías pequeñas.
	3. Servicios profesionales	Oficinas de técnicos, especialistas y profesionales en general, de contratistas, consultorios médicos, odontológicos, veterinarios o laboratorios clínicos.
	4. Otros	Agencias de viajes, modisterías y sastrerías, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, encuadernación, fotocopiadoras, remontadoras de calzado, video-tiendas, almacenes de juguetería, de deportes, de adornos.

Parágrafo 2: COMERCIO CLASE II DE COBERTURA ZONAL

Comprende los usos comerciales de intercambio de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana.

Incluye gran diversidad de usos comerciales que se presentan generalmente en las siguientes formas: En adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente residenciales, en establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos de edificaciones residenciales.

Presenta las siguientes características:

- Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.
- Actividades mercantiles de venta de servicios.
- Generación mediana de empleo.
- Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios, y tiene una permanencia media o prolongada en los establecimientos.
- Funciona en horarios laborales diurnos y nocturnos con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- Pueden requerir servicios de infraestructura específicos, especialmente de telefonía en el caso de las actividades mercantiles y profesionales e servicios.
- Genera usos complementarios, por la cual propicia la formación paulatina de ejes o sectores de actividad comercial.

Se considera de mediano impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbano causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que de lugar, especialmente cuando se presenta en adecuaciones que no resuelven satisfactoriamente dicho impacto.

Pertenece a este grupo los siguientes establecimientos de la tabla 6-A y 6-B:

Tabla 6-A
Comercio clase II

	Tipo	Descripción
1. Venta de Bienes	1. Alimentos, rancho y licores	Son los establecimientos destinados a la venta y consumo de comidas preparadas en el mismo lugar, además se expenden y consumen licores y sus horarios serán reglamentados por la Alcaldía, con el debido consentimiento de los habitantes directamente afectados en un área de 100 metros a la redonda, tales como: cigarrerías, comisariatos y mercados privados o supermercados medianos, estanquillos, restaurantes, asaderos, tiendas mixtas, rapitiendas, autoservicios, loncherías, pizzerías, piqueteaderos, hamburgueserías, (ostras, mariscos y pescados), cafeterías, panaderías, fruterías, fresquerías, fuentes de soda, heladerías, (salones de té) y similares en locales medianos y grandes, que no generen mucho impacto ambiental (olores, ruidos) o impacto social.
	2 Almacenes de vestuario y textiles en general	Almacenes de ropa, telas, paños, lencerías o textiles al detal, cortinas y persianas.
	3 Artículos de cuero	Almacenes de zapatos, carteras y similares, almacenes de venta de cuero y similares.
	4 Artículos para el hogar	Almacenes de electrodomésticos, marqueteterías, muebles, tapetes, alfombras, lámparas y accesorios, porcelanas y artículos de lujo, artículos de cocina, colchones y accesorios, almacenes especializados y agregados comerciales que presenten poca contaminación.
	5 Ferretería y construcción	Artículos de ferretería y herramienta liviana en general en almacenes pequeños y/o medianos, eléctricos, artículos de vidrio, materiales livianos de construcción y cables.
	6 Artículos de uso variado al detal	Maquinaria, equipo industrial liviano: Almacenes de venta de bicicletas y repuestos, venta de accesorios para automotores, venta de llantas, venta de máquinas de coser y similares, venta de maquinaria liviana.
1. Venta de Bienes	7 Varios	Cordajes, bazares, joyerías, relojerías, instrumental profesional y científico, heliógrafos. Con permiso especial de la Secretaría de Planeación, y con el debido consentimiento de los habitantes directamente afectados en un área de 100 metros a la redonda, tales como: venta de artículos funerarios, prenderías, , discos, productos de jardinería y viveros pequeños y medianos (venta de matas y productos para jardinería).
2. Servicios	1. Financieros y bancarios	Bancos y corporaciones (sus cajeros automáticos pueden operar en horario continuo), establecimientos de crédito, compañías de seguros, bolsa de valores, agencias de finca raíz, etc.
	2. Servicios turísticos	Hoteles, residencias, apartahoteles, piscinas y hospedajes. Por su carácter pueden operar en horarios continuos. También se incluyen almacenes por departamento, centros comerciales y supermercados grandes.
	3. Servicios de salud	Clínicas, hospitales pequeños, entidades promotoras de salud.
	4. Educativos	Colegios privados, centros docentes.

5. Personales	Sauna, baños turcos, centros de estética, academias de enseñanza, gimnasia y salas de belleza grandes y medianos.
6. Profesionales	Oficinas de ingeniería o cualquier otra oficina con laboratorios y máquinas especiales, inmobiliarias y oficinas de finca raíz.

Tabla 6-B
Comercio clase II

Tpo	Descripción
2. Servicios	7. Varios
	Con permiso especial de la Secretaría de Planeación, y con el debido consentimiento de los habitantes directamente afectados en un área de 100 metros a la redonda, tales como: Billares, juegos de máquinas, bingos, juegos de azar. Tendrán horario especial el cual será reglamentado por parte de la Alcaldía.

Parágrafo 3: COMERCIO CLASE III DE COBERTURA METROPOLITANA

Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad mediante la oferta concentrada de gran variedad de bienes.

Este comercio presenta dos modalidades: como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios como unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales (centros comerciales, empresariales, etc.). En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes (centros de exposición, almacenes por departamento, etc.). Estos establecimientos pueden formar o no parte de los anteriores, no requieren cercanía a la vivienda

Por razón de su actividad ocasionan serias molestias y problemas de alto impacto físico, urbanístico y social negativos sobre el uso residencial y son totalmente incompatibles con la vivienda. Como los anteriores su localización será determinada por las siguientes características, que deberán ser tenidas en cuenta por Planeación Municipal y el solicitante.

Presenta las siguientes características:

- Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud especialmente diseñadas para tal fin, están localizadas en áreas destinadas para este uso.
- Se desarrolla un comercio al por mayor y/o servicio de alto cubrimiento a nivel de la ciudad o región, que exigen gran tamaño de área y/o que pueden funcionar hasta en horas de la madrugada o en horarios continuos.
- Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas determinadas.
- Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia muy altas de trabajadores. El acceso, tanto de éstos como de los usuarios se efectúa en forma vehicular, por lo tanto requieren estar ubicados sobre vías del plan vial arterial y contar con amplias zonas de estacionamiento, como solución de parqueaderos.
- Por su impacto urbano, social y ambiental, son clasificados como de uso restringido y para el caso deberán acogerse a las normas pertinentes.
- Se abastecen mediante vehículos medianos o pesados para lo cual requieren zonas especializadas de cargue y descargue, por cuanto pueden: ocupar grandes áreas y generar tráfico pesado, presenta accesos y/o descargues no permitidos directamente por vías regionales o principales cuando sus características así lo exijan. Produce efectos ambientales negativos, más tráfico vehicular y mayores exigencias de parqueo
- Debido a la permanencia de usuarios y empleados en los establecimientos, requieren servicios complementarios como parte de la edificación o conjunto comercial. Además requiere de aislamientos laterales, acústicos y ventilaciones independientes.

- Tienden a generar comercio clase II a su alrededor.

Por sus características físicas y funcionales se considera un tipo de comercio de alto impacto ambiental, que requiere soluciones particulares para cada caso en el cual se proponga su desarrollo. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos de la tabla 7-A, 7-B y 7-C:

Tabla 7-A
Comercio clase II

	Tipo	Descripción
1. Venta de Bienes	1. Alimentos y bebidas	Distribuidores mayoristas de granos y abarrotes, víveres, huevos y pescados, pollo, gaseosas, grasas y aceites, hielo y helados y similares, productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos y conservas.
	2. Artículos farmacéuticos y de tocador	Depósitos de drogas al por mayor, depósitos de artículos de tocador, jabones, detergentes y similares.
	3. Ferretería y construcción	Depósitos de distribución y venta de materiales de construcción, cemento, hierro, maderas, porcelana, tubería, tejas en general y láminas a gran escala.
	4. Maquinaria y equipo	Distribución, compra, venta, exhibición, cambio y depósito en consignación de vehículos automotores, importadoras y distribuidoras de repuestos en general, maquinaria pesada en general, trilladoras y compraventas de granos.
	5. Productos químicos, sustancias tóxicas y/o radiactivas	Fungicidas, herbicidas, y similares a gran escala de almacenamiento, manejo y comercialización.
2. Servicios	1. Turísticos	Centros de recreación turística y campamentos, paradores.
	2. Educativo	Universidades.
	3. Locales o talleres de reparación y mantenimiento de equipo industrial, maquinaria agrícola y para construcción	Son las actividades que se desarrollan en establecimientos donde predominan el servicio de reparación y mantenimiento de equipos industriales tales como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales y/o actividades similares a estas.

Tabla 7-B
Comercio clase II

	Tipo	Descripción
2. Servicios	4. Servicios generales de depósito	Integran esta tipología actividades tales como el servicio de almacenamiento de materias primas y de toda clase de productos y/o similares.
	5. Depósitos de madera, ferretería y equipo de construcción	Integran esta tipología las actividades dedicadas a la venta al por mayor de materiales para construcción, los cuales deberán disponer de áreas suficientes para el cargue y descargue y patio de maniobras.
	6. Comercio de alto riesgo colectivo	Integran esta tipología, actividades tales como las dedicadas al almacenamiento, manejo y venta al por mayor o al detal de pólvora, explosivos y similares y de combustible líquidos y gaseosos como estaciones de servicio o bombas de gasolina.
	Distribución y venta de gas propano	ACPM y otros tipos como cocinol.

	7. Comercio de recuperación de materiales	Integran esta tipología, actividades destinadas a la compra y venta de materiales recuperados y similares, tales como chatarras menores, papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera y textiles, venta de chatarra y Artículos de segunda, desperdicios de papel y recipientes, reciclaje de materiales, velas y cebos, depósitos de cueros.
--	---	--

Tabla 7-C
Comercio clase II

	Tipo	Descripción
2. Servicios	8. Talleres de mecánica automotriz y pintura	Son los establecimientos dedicados a reparaciones de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como pueden ser los servicios de latonería, pintura, chequeo del sistema eléctrico y en general todo lo que implique mano de obra y cambio de accesorios para el mantenimiento de vehículos y todo lo relacionado con maquinaria agrícola y para la construcción realizando estas tareas sin invadir el espacio público.
	9. Diagnosticentros o servitecas	Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de vehículos automotores que presten uno o varios de los siguientes servicios: alineación de dirección y luces, rectificación de rines, sincronización electrónica, venta, reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisión de frenos y amortiguadores, impermeabilización, venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores en general. Parqueaderos diurnos y nocturnos, sin invadir el espacio público.
	10. Lavadero de carros	Son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilidad, desmanchado y brillo de estos, sin invadir el espacio público.
	11. Personales	lavanderías y tintorerías, servicios mortuorios, salas de velación y/o funerarias, cementerios, jardines y hornos crematorios.
	12. Otros	Amoblados, casas de lenocinio y moteles, siempre y cuando estén ubicados a una distancia no menor de quinientos metros (500), de centros educativos y religiosos, hornos crematorios, jardines cementerios y de viviendas, deben proveerse de un aislamiento acústico tal, que eviten ruidos y sonidos que afecten a un determinado sector de la comunidad, además necesitan de amplios parqueaderos y aislamientos de 10 metros sobre el costado de la vía pública independientes de los retiros establecidos por la Secretaria de Planeación Municipal.

Parágrafo 4: REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

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

No se permite la modificación de las características del espacio público con bahías o zonas duras de estacionamiento, ocupación de andenes con parqueo o atención al cliente, casetas, anuncios o mobiliario, ni la alteración de la arborización y emhradizado del espacio público.

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

En el garaje de una vivienda unifamiliar o bifamiliar se permite únicamente el uso de Comercio de cobertura local (clase I) (complementario al uso de vivienda, siempre y cuando no se desplace el vehículo), cumpliendo como los demás locales comerciales con las normas de la Secretaría de Salud e Industria y Comercio para establecimientos comerciales y las establecidas en el presente Plan.

En ninguno de éstos establecimientos ni en zonas de vivienda no se permitirá la ubicación de estaciones de llenado de combustible, ni a menos de 100 metros de distancia de centros educativos, asistenciales, o institucionales. Éstas deberán implementar bahías para el acceso y salida de vehículos.

Talleres de reparación y mantenimiento para vehículos automotores (para motocicletas, montallantas), cuyo peso no exceda 1 tonelada, no se permitirá su ubicación en zonas de vivienda.

Talleres de reparación y mantenimiento de equipos pesados de tipo industrial, pertenecen a este grupo los establecimientos destinados a actividades tales como las de reparación y reconstrucción de piezas y aditamentos o partes para maquinaria, así como labores exclusivas de soldadura, niquelado, vulcanización y cromado y/o actividades similares, no se podrán ubicar en zonas de vivienda, ni a menos de 80 metros de distancia de centros educativos, de salud, o institucionales.

Almacenamiento de combustibles líquidos de tipo ACPM, fuel oil, y crudo de castilla, se considera el consumo de combustible y gases con relación a los efectos sobre la calidad del aire y en las situaciones de riesgo que se derivan de su utilización y manejo.

Consumo de gas, se especifica para gases licuados de petróleo, tales como propano y butano, se incluyen los gases utilizados en el proceso de soldadura, acetileno y oxígeno. Aquí también el consumo se evalúa de una manera indirecta, con base en el almacenamiento, al igual que las polvoreras no se deben ubicar en zonas residenciales o de actividad múltiple, estas actividades se deben desarrollar en el suelo rural o en zonas industriales.

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

Todos los establecimientos comerciales o industriales que manejen residuos peligrosos (tóxicos, industriales, patológicos o biológicos) y altamente peligrosos, deberán cumplir las normas ambientales vigentes, en especial la resolución 2309 de 1986 del Ministerio de Salud.

Los juegos de suerte y azar no podrán estar ubicados a menos de doscientos metros (200) metros de centros asistenciales, educativos y de culto.

Los servicios mortuorios, funerarios, salas de velación, se localizarán fuera de las vías arterias principales y vías de intenso flujo vehicular, glorietas y pasos a desnivel. No se permiten en zonas de vivienda, excepto cuando están integradas a las iglesias. Los servicios de sala de velación son de uso restringido. Se ubicarán a una distancia mínima de cien metros (100 m) con respecto a centros asistenciales y de educación.

Cementerios, jardines morgues y hornos crematorios, se localizarán fuera del perímetro urbano, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Se ubicarán a una distancia no menor de 500 metros de centros asistenciales, educativos, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y expendios de víveres.
- Control previo que garantice la ubicación en un sitio sin riesgos de carácter sanitario para la salud o bienestar de la comunidad.
- La interferencia con aguas de uso doméstico, fuentes de agua o subterráneas, adyacentes al sitio propuesto, si la hubiese.
- La eventual interferencia con planes de servicios públicos.
- La destinación de los terrenos a uso de mayor interés social, previstos en el presente Plan Básico de Ordenamiento.
- La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.

- El diseño de accesos y salidas que originen conflictos de tránsito vehicular en consideración a la naturaleza del servicio.
- La existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones de los terrenos.
- La saturación de la zona en cuanto a éste uso.
- Además de las normas establecidas por la reglamentación vigente para éste tipo de establecimientos.

ARTÍCULO 49. USOS INDUSTRIALES (NUG).

Son aquellos destinados a la explotación, transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos o de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial en áreas urbanas, edificaciones con características, servicios y especificaciones para la industria. Son industriales los establecimientos destinados a la práctica de artes u oficios mecánicos, o a la explotación y transformación de materias primas.

Los grados de impacto de la industria se clasifican de acuerdo al Decreto Número 12 de 1994. (artículos 6 y 7), “por medio del cual se clasifica la actividad de la industria transformadora y se dictan otras disposiciones...”. como normatividad vigente desde 1999.

Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran los siguientes grados de impacto de la industria.

Parágrafo 1: GRADOS DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Bajo Impacto Ambiental, BIA.

Utilizan combustibles líquidos como ACPM con consumo de hasta 120 l/día, o preferiblemente combustible gaseoso (sin restricción de consumo)

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

2. Mediano Impacto Ambiental, MIA. Es el efecto producido por todas aquellas actividades industriales cuyo volumen de afluentes, emisiones al aire, ruidos y residuos descargados al medio ambiente deterioran medianamente el entorno y presentan las siguientes características:

- 2.1. Producen contaminación acústica pero sus niveles de ruido están conforme a la reglamentación vigente
- 2.2. Utilizan solamente combustibles líquidos del tipo ACPM, para el manejo de maquinaria, calderas, hornos, incineradores u otros con consumo entre 120 l/día hasta 200 l/día.
- 2.3. Utilizan solamente combustibles sólidos del tipo carbón coke, para el manejo de maquinaria y calderas con consumo de hasta 200 L/día.
- 2.4. Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles con un almacenamiento no superior a 300 kg.
- 2.5. Producen contaminación del aire mediante puntos de emisión de humos, olores, vapores, o partículas al aire con niveles permisibles por las entidades de control.
- 2.6. Producen afluentes líquidos de interés sanitario.

- 2.7. Producen residuos sólidos industriales que necesitan de bodegaje y tratamiento en disposición final.
- 2.8. Producen afluentes que pueden afectar la tratabilidad de las aguas negras o la utilización de las aguas de riego.
- 2.9. Almacenan insumos que producen contaminación en espacios o instalaciones especiales.

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

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

PARÁGRAFO 2: GRADOS DE IMPACTO URBANÍSTICO

1. **Bajo Impacto Urbanístico, BIU.** Es el efecto sobre la estructura urbana de aquellas actividades industriales de pequeña magnitud que no requieren tratamientos urbanos especiales. Son industrias BIU las que reúnen la totalidad de las siguientes características:

- 1.1. Genera tráfico de vehículo de carga con capacidad hasta 2 toneladas con frecuencia de viajes no superior a 10 veh/día.
- 1.2. Requieren una potencia de energía instalada hasta de 20 kw.
- 1.3. Almacenan combustible gaseoso hasta 100 kg.
- 1.4. Almacenan combustible líquido 4.000 litros.
- 1.5. Laboran en jornadas diurnas únicamente.

2. **Mediano Impacto Urbanístico, MIU.** Es el efecto sobre la estructura urbana de aquellas actividades industriales cuya magnitud mediana demanda una infraestructura vial adecuada para resolver los problemas de tráfico vehicular y propician usos conexos de impacto zonal o metropolitano. Son industrias MIU las que reúnen la totalidad de las siguientes características:

- 2.1. Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad entre 2 toneladas con una frecuencia de viajes máxima de 20 veh/día.
- 2.2. Requieren una potencia instalada de energía eléctrica hasta de 70 kw.
- 2.3. Almacenan combustible gaseoso hasta 200 kg.

- 2.4. Almacenan combustible líquido hasta 8000 litros.
 - 2.5. Almacenan combustible sólido.
 - 2.6. Laboran en jornada diurna y nocturna.
3. **Alto Impacto Urbanístico, AIU.** Es el efecto sobre la estructura urbana de aquellas actividades industriales que debido a su gran magnitud demanda una infraestructura vial de mayores especificaciones para resolver los problemas de tráfico vehicular y tienen restricciones para su ubicación. Son industrias AIU las que reúnen la totalidad de las siguientes características:
- 3.1. Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad superior a 20 toneladas/día y una frecuencia de viajes superior a 20 veh/día.
 - 3.2. Requieren una potencia instalada de energía eléctrica superior a 70 kw.
 - 3.3. Almacenan combustible gaseoso superior 200 kg.
 - 3.4. Almacenan combustible líquido superior a 8000 litros.
 - 3.5. Almacenan combustible sólido.
 - 3.6. Laboran en jornada diurna y nocturna.

Parágrafo 3: TIPOS DE INDUSTRIA.

Según la actividad predominante y para efectos de sus manejos, los usos industriales pueden corresponder a industria extractiva o a industria transformadora.

Parágrafo 4: INDUSTRIA EXTRACTIVA

Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales procedentes de minas y superficiales, canteras, areneras, extracción de piedras y arenas de ríos, quebradas y pozos.

Incluye además todas las actividades suplementaria para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

La industria extractiva es altamente contaminante, en consecuencia se considera un uso prohibido dentro del suelo urbano.

Parágrafo 5: No será permitida la actividad minera en el suelo urbano. Se regula por el art. 10 del Decreto 2655 de 1998 (Código de minas) y según las recomendaciones del Consejo Ambiental Minero Energético.

Toda explotación minera con excepción de la subsistencia requiere título minero otorgado por la oficina de asuntos mineros del departamento y licencia ambiental otorgada por CORPOCALDAS.

Parágrafo 6: INDUSTRIA TRANSFORMADORA

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

La industria transformadora se divide en tres clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, en clase I, clase II y clase III.

1. **Industria Clase I:** Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

Presenta las siguientes características principales: manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros, abastecimiento de materia primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos, poca generación de empleo, funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos, no requiere de servicios de infraestructura especiales, ni produce ruidos, olores, ni efluentes contaminantes.

Conforman la industria clase I, las siguientes actividades microempresariales:

- Industria liviana.
- Doméstica artesanal.
- Microempresas.
- Famiempresas.
- Empresas comunitarias de economía solidaria.

Pertenecen a este grupo:

1. Fabricación de productos de panadería y derivados de harinas.
2. Envasado y conservación de frutas y legumbres.
3. Alimentos de consumo diario.
4. Productos alimenticios caseros diversos.
5. Modistería y sastrería, adornos, franjas, sombreros, hebillas, botones.
6. Confecciones, acolchados, prendas de vestir, lencerías, encajes, franjas, tejidos, colchones.
7. Tapicerías, cortinas.
8. Decorados y grabados en cerámica, vidrio y cuero.
9. Artesanías: cerámicas, madera, corcho, paja, cuero, y otros afines.
10. Arreglos florales.
11. Accesorios para el hogar.
12. Papelería: artículos para papelería, encuadernación, tipografía, fotograbado y litografía.
13. Edición de boletines y publicidad exterior.
14. Fabricación de joyas.
15. Fabricación de instrumentos de música.
16. Tallas de maderas, molduras, empaques y accesorios de madera.
17. Accesorios metálicos.
18. Empaques plásticos y de papel.

2. **Industria Clase II:** Es aquella industria donde se elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud, alto impacto urbanístico y especificaciones técnicas para la elaboración del producto y para el control ambiental.

Se ubica en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.

Presenta las siguientes características principales: manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados, por lo cual requiere de zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado, generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público, fomenta la aparición de establecimientos a usos comerciales complementarios de la industria, como los "puntos de venta", restaurantes,

establecimientos bancarios, etc.

Pertenecen a este grupo:

1. Marquetería.
 2. Marmolerías.
 3. Ebanistería y carpinterías pequeñas, muebles en madera y mimbre.
 4. Talleres de metalistería, aluminio y ornamentación
 5. Productos para acabados de construcción.
 6. Tejidos de punto e hilanderías.
 7. Leche pasteurizada y derivados lácteos.
 8. Enlatadoras de frutas, legumbres y conservas.
 9. Chocolates y derivados.
 10. Bebidas no alcohólicas vinos y embotelladoras.
 11. Procesadoras de tabaco.
 12. Papeles recubiertos: Parafinados, engomados, lacrados y similares.
 13. Artículos de cuero.
 14. Equipos electrónicos y de medición.
 15. Bobinados de motores eléctricos.
 16. Troquelados.
 17. Metales especiales y aleaciones.
 18. Molduras metálicas.
 19. Productos farmacéuticos y de tocador (excepto jabón)
 20. Fabricación de equipos de oficina.
 21. Trilladoras y empacadoras de café.
 22. Confecciones
 23. Editoriales y periódicos.
 24. Bombillos y lámparas decorativas.
 25. Pisos, enchapes y adobes de gres, cemento, arcilla o madera.
 26. Metalmecánicas, ornamentación.
 27. Productos parafinados y empaques.
3. **Industria Clase III:** Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.

Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la de la actividad industrial, como para el control de los efluentes contaminantes que produce.

Debido a su alto impacto se trata de un uso compatible en zonas industriales y prohibido en las demás áreas de actividad y zonas.

La supresión del uso industrial derivado de las actividades de las industrias de la clase 3 que se califiquen como altamente contaminantes, aún las situadas en determinadas zonas industriales, y su traslado a otras zonas o lugares donde sea controlable su impacto ambiental, se tratarán con arreglo a lo dispuesto en el presente acuerdo sobre supresión de usos compatibles.

Pertenecen a este grupo:

1. Textiles: hilados, tejidos y acabados, tapetes, alfombras, cordeles y similares.
2. Frigorífico, central de sacrificio.
3. Enlatadoras de carnes y preparadoras de carne en canal.
4. Aserradoras de madera.
5. Maquinaria industrial, eléctrica y agrícola, partes y accesorios.
6. Procesadoras de metales: artículos para el hogar, muebles metálicos, menajes de aluminio, cuchillería, herramientas, ganchos, cerraduras y similares.
7. Pintura y productos afines.
8. Materiales explosivos e inflamables. Polvora.
9. Ensambladoras en general.
10. Electrodomésticos
11. Procesadoras de artículos de plástico para moldes o inyección.
12. Tubería galvanizada.
13. Niquelado, cromado y galvanoplastia, con carácter industrial.
14. Empaques de fibra
15. Industria de hortalizas y verduras.
16. Industria Avicultura.
17. Porcicultura.
18. Apicultura.
19. Ganadería: vacunos y equinos.

4. **Industria Especial:** Es aquella industria cuyos procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, ocasionando peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva por requerir instalaciones aisladas y medidas extremas de seguridad. Solo se autorizará el uso por parte de la Secretaría de Planeación Municipal. Debe ubicarse únicamente en zonas industriales alejadas de las áreas urbanas, para dar cumplimiento a los artículos 48 y 51 del Decreto 1333 de 1986. Requiere de un área de parqueo mínima de 150 m², zonas de cargue, descargue y maniobras, áreas de parqueo, instalaciones especiales dentro de la zona, equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos, deberá contar con los retiros correspondientes sobre vía pública, dichos retiros en ningún caso pueden ser ocupados con adiciones de la construcción o como almacenamiento, requiere equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos.

Pertenecen a este grupo:

1. Pulpa de madera, papeles y cartones.
2. Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales.
3. Concentrados para animales.
4. Procesadoras de pescado.
5. Licores destilados o fermentados, cervezas y maltas.
6. Curtiembres y procesadoras de cebo, cola, carnaza y similares.
7. Jabones y detergentes.
8. Productos químicos: ácidos, tinturas, lacas, pigmentos, bases y sales de uso industrial, explosivos, resinas y cauchos sintéticos, materiales plásticos básicos, fibras naturales y sintéticas, fertilizantes, abonos, fungicidas e insecticidas, esencias y colorantes.
9. Depósitos de explosivos e inflamables.
10. Refinerías y/o almacenamiento de gases y combustibles.
11. Impermeabilizantes, pegantes, materiales para curtidos.
12. Cementos.
13. Solventes, combustibles y lubricantes.
14. Refinación de azufre.

15. Coke, asfalto y mezcla asfáltica.
16. Vidrios
17. Lozas pedernales, cerámicas y porcelanas.
18. Procesos metalúrgicos de flotación, refinación y aleaciones.
19. Pulverizadoras y trituradoras de piedras y rocas y minerales.
20. Abrasivos
21. Productos de hierro, acero y artículos laminados.
22. Llantas y neumáticos.
23. Artículos de caucho: calzado, suelas, telas, tapetes, colchones y hules.

Parágrafo 7: REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS INDUSTRIALES

Con la normatividad existente, la instalación de las industrias que por su naturaleza puedan causar deterioro ambiental, se hará teniendo en cuenta los usos del suelo consignados en el Plan Básico de Ordenamiento y deberán realizarse las investigaciones previas del área para evitar que las emisiones o vertimientos no controlables causen molestias o daños a los núcleos urbanos, a los suelos, a las aguas, a la fauna, al aire o a la flora del agua.

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

Igualmente todo establecimiento de carácter industrial, público o privado, en el área urbana, y/o rural del Municipio, previo cumplimiento de los usos del suelo y que realicen emisiones a la atmósfera (humos, polvos, olores, gases y otros) mediante dispositivos tales como calderas, hornos, incineradores, secadores, molinos y trilladoras de granos y piedra, procesadores de madera en general todo tipo de proceso que produzca gases olorosos y generen ruido, deberán contar con la aprobación de CORPOCALDAS según permiso de emisión para sus descargas a la atmósfera según la resolución No 619/97 (Minambiente).

De igual manera todo establecimiento industrial, cuya generación de ruido cause molestias al oído humano y a la comunidad en general, deberá someterse a los requisitos exigidos por CORPOCALDAS.

Se prohíbe la ubicación de polvoreras en el suelo urbano, esta actividad se debe desarrollar en el suelo rural o en zona industrial.

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

Se prohíbe la tenencia de porquerizas y otros establecimientos pecuarios en el suelo urbano, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 del decreto 2257 de 1986. El plazo para reubicar las porquerizas actuales será de seis (6) meses, estas serán a cargo de los propietarios.

ARTÍCULO 50. USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES (NUG).

Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población.

Todo establecimiento de uso institucional deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad colectiva e higiene y con las medidas de evacuación exigidas por la administración municipal, el cuerpo de bomberos, la defensa civil, la cruz roja y la oficina de atención y/o prevención de desastres.

Los usos institucionales deben acogerse a las normas del presente reglamento sobre: parqueaderos, seguridad industrial, ambiental, de construcción (riesgos sísmicos) y de atención y prevención de desastres.

Según el servicio que prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- Asistenciales.
- Educativos.
- Administrativos.
- Culturales.
- De seguridad.
- De culto.
- De servicios metropolitanos, que comprende los servicios propiamente institucionales de influencia urbanística metropolitana y los servicios metropolitanos especiales.

Parágrafo 1: CLASES DE USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES

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

1. Clase I: Influencia local.
2. Clase II: Influencia zonal.
3. Servicios Especiales Municipales (S.E.M)

Parágrafo 2: USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANÍSTICA LOCAL – Clase I.

Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata.

Se consideran de bajo impacto urbanístico, social y ambiental, por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notorios, ni ruidos, ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.

Integran este grupo:

1. Asistencial: centros de salud, dispensarios, salacunas y centros comunales.
2. Culto: capillas de barrio y salas de culto.
3. Educativo: guarderías y jardines infantiles.
4. Seguridad: organizaciones de defensa comunitarias, centros de atención inmediata, CAI.

Parágrafo 3: USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANÍSTICA ZONAL –Clase II.

Son los usos institucionales que prestan sus servicios especializados a la población de suelo urbano generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo reducido y homogéneo de barrios. Debido al tipo de servicios y su magnitud, se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, generan tráfico y congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

A los institucionales de la clase II corresponden entre otros los siguientes tipos de uso:

- Asistenciales: centros de salud zonales, hospitales, clínicas privadas y centros de salud especializados, clínicos, ancianatos y hogares de paso.
- Educativos: colegios de primaria y bachillerato, centros de educación superior, centros de capacitación, institutos técnica, seminarios, conventos, ESAP y SENA.
- Administrativos: establecimientos destinados a la descentralización o desconcentración territorial de los servicios administrativos de los órdenes distrital y nacional, notarias, centros de información tributaria.
- Culturales: teatros al aire libre, auditorios, centros culturales comunitarios, polideportivos, museos, salas de música y/o exposición, casas de cultura y bibliotecas públicas.
- Recreativos: centros recreativos, coliseos particulares, centros para espectáculos públicos, parques de diversión.
- De seguridad: estaciones de bomberos, instalaciones militares y de policía, DAS.
- De culto: iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos.

Parágrafo 4: SERVICIOS ESPECIALES MUNICIPALES (SEM)

Son los equipamientos urbanos de carácter Municipal, requeridos por la comunidad a nivel de la ciudad o de la región, que producen por su cubrimiento un especial impacto sobre el espacio público urbano. Su localización debe ser autorizada por la Secretaría de Planeación y pueden conformar grandes centros institucionales con los servicios de clase II.

Estos servicios los clasificaremos así:

1. De abastecimiento: central de abastos o plaza de mercado municipal, centro comercial.
2. De transporte: terminales (terrestre, fluvial, férreo, aéreo).
3. Administrativo: palacio municipal o alcaldía o centro administrativo municipal, palacio nacional (juzgados, notarias, oficinas de registro), inspección de tránsito y transporte.
4. De aseo: áreas para tratamiento o recolección de basuras y/o reciclaje, rellenos sanitarios.
5. Socioculturales: museos oficiales, centros culturales, municipales, biblioteca municipal, salas de música y exposición municipales.
6. Religiosos: catedral, casa episcopal, cementerios, jardines de paz y hornos crematorios.
7. Asistencia: hospitales de primero, segundo y tercer nivel, asilos de ancianos y de damnificados.
8. Educativos: colegios integrales, institutos tecnológicos, universidades de pregrado y posgrado municipales, centros de educación superior.
9. Seguridad: casas de menores, cárcel y estación de bomberos.
10. De Recreación: coliseo de ferias y exposiciones, vivero municipal, ecoparques, bosques populares, zoológico, unidades deportivas, villa olímpica, estadio municipal, coliseos municipales y piscinas.
11. Otros: instalaciones de acueductos, plantas de tratamiento, teléfonos, central térmica.
12. Central de sacrificio, matadero municipal.

CAPITULO 9: USOS DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 51. DE LOS USOS DEL SUELO EN LOS SECTORES Y LOS BARRIOS (NUG).

Asignase como usos en los sectores y barrios del área urbana del municipio de La Dorada los siguientes:

Acuerdo 031 del 12 de octubre de 2001, por medio del cual se adopta el Plan Básico de ordenamiento Territorial del municipio de La Dorada 2001-2009

SECTOR	USOS			Indice de ocupación					Indice de construcción				
	Principal	Complementario	Compatible	I	II	III	IV	V	I	II	III	IV	V
01 El centro	Comercial I, Residencial III, Institucional Clase I, Clase II	Residencial I, II, V, Institucional, SEM 3, 5, 6, 7, 8	Comercial Clase II, Industrial clase I	0,67 max.	0,67 max.	0,67 max.		0,67 max.	0,67 max.	1,34 max.	2,68 min.		1,34 max
02 El meandro	Residencial I, II, III, IV	Residencial V, Comercial I, Institucional Clase I, II	Industrial Clase I, SEM 3, 5, 6, 7, 8, 10	0,67 max.	0,67 max.	0,67 max.	0,40	0,67	0,67	1,34 max	2,68 max	0,80	1,34
03 Corpoica	Institucional Clase I, clase II (2,6) y SEM (11)	Residencial I, II, III y IV, comercial Clase I (1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4), Clase II	Industrial Clase I; Comercial Clase III (2.1, 2.2)	0,67	0,67	0,67	0,40		0,67	1,34	2,68	0,80	
04 San Antonio	Residencial I, II, III, IV	Residencial V, Institucional clase I, clase II (1, 2, 4, 5, 7), SEM 2, Comercial Clase I	Comercial Clase II, clase III (1.4) Industria Clase I	0,67	0,67	0,67	0,40	0,67	0,67	1,34	2,68 max	0,80	1,34
05 Las Margaritas	Residencial I, II, III, IV, V	Institucional Clase I, Clase II, SEM 1,2 Comercial clase I, Clase II	Industrial Clase I	0,67	0,67	0,67	0,40	0,67	0,67	1,34	2,68	0,80	1,34
06 Los Andes	Residencial I, II, III, IV	Comercial Clase I, Clase II, Institucional Clase I, Clase II, SEM (6, 10)	Industrial Clase I	0,67	0,67	0,67	0,40		0,67	1,34	2,68	0,80	
07 Las Ferias	Residencial I, II, III, IV	Comercial Clase I, Clase II, Institucional clase I	Institucional Clase II, Industrial Clase I	0,67	0,67	0,67	0,40		0,67	1,34	2,68	0,80	
08 Ferroméxico	Institucional SEM (2)	Residencial I, II, III, Industrial Clase I, Comercial Clase I	Industrial clase II, comercial Clase III	0,67	0,67	0,67			0,67	1,34	2,68		

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

SECTOR	USOS			Índice de ocupación					Índice de construcción				
	Principal	Complementario	Compatible	I	II	III	IV	V	I	II	III	IV	V
SE1	Residencial III, IV	Comercial Clase I, Institucional Clase I	Industria Clase I, Institucional clase II, comercial Clase II			0,67	0,40				2,68 max	0,80	
SE2	Residencial I, II, III, IV	Comercial clase I, Institucional Clase I y Clase II, SEM 2	Industrial Clase I, Comercial Clase II	0,67	0,67	0,67	0,40	0,67	1,34	2,68	0,80		
SE3	Residencial I, II, III, IV	Comercial Clase I, Institucional Clase I y Clase II	Industrial Clase I, Comercial Clase III	0,67	0,67	0,67	0,40		0,67	1,34	2,68	0,80	
SE4	Residencial I, II, III	Institucional clase I, clase II, Comercial Clase I	Comercial Clase II, Industria Clase I	0,67	0,67	0,67	0,40		0,67	1,34	2,68	0,80	
SE5	Residencial I, II, III,	Comercial Clase I, Institucional Clase I y Clase II	Industrial Clase I, Comercial Clase II	0,67	0,67	0,67	0,40		0,67	1,34	2,68	0,80	
SE6	Industria Clase II y Clase III	Comercial Clase III, Institucional Clase III, SEM (4,11)	Comercial Clase I, Industrial Clase I	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
SE7	Residencial I, II, III	Institucional clase I, clase II, Comercial Clase I	Comercial Clase II, Industria Clase I	0,67	0,67	0,67	0,40		0,67	1,34	2,68	0,80	

ARTÍCULO 52. USOS DEL SUELO CENTRO POBLADO DE GUARINOCITO Y BUENAVISTA (NUG).

Los usos del suelo Centro Poblado de Guarinocito y Buenavista, se reglamentarán con el “Plan Parcial de Guarinocito” (PPG) y el “Plan Parcial de Buenavista (PPBV)”, respectivamente, referenciados en el Art. 191 y 199 del presente acuerdo, los cuales se elaborarán en un período no mayor a 2 meses después de adoptarse el presente acuerdo que adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Dorada.2001-2009, Durante este período de transición se adoptarán los usos del sector ocho, hasta que se adopten los Planes Parciales en mención.

CAPITULO 10: USOS DEL SUELO RURAL

Artículo 53: CLASIFICACION DEL SUELO RURAL (NUG).

Asignase como usos permitidos en suelo rural diferente al suburbano los siguientes usos:

1. Unidades agroindustrial.
2. Unidades agrosilvo-pastoril.
3. Unidades protectoras productoras.
4. Unidades silvo-pastoril.
5. Protectoras y de conservación del medio ambiente.
6. Parque municipal.

Los usos permitidos se presentan en el Mapa No. 36

ARTÍCULO 54. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL (NUG).

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

1. Los suelos del territorio nacional deberán usarse de acuerdo con sus condiciones y factores constitutivos. Se determinará el uso potencial de los suelos según los factores físicos, ecológicos y socioeconómicos de la región. Según dichos factores también se clasificarán los suelos.
2. El aprovechamiento de los suelos deberá efectuarse en forma de mantener su integridad física y su capacidad productora. En la utilización de los suelos se aplicarán normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación, lograr su recuperación y asegurar su conservación.
3. Es deber de todos los habitantes de la República colaborar con las autoridades en la conservación y en el manejo adecuado de los suelos. Las personas que realicen actividades agrícolas, pecuarias, forestales, o de infraestructura, que afecten o puedan afectar los suelos, están obligadas a llevar a cabo las prácticas de conservación y recuperación que se determinen de acuerdo con las características regionales.

Se permitirá la explotación de materiales de construcción y demás usos industriales y complementarios en el área rural, mientras dure la explotación, siempre y cuando se utilice la materia prima de ésta para:

1. Fabricación de asfaltos para pavimentos.
2. Fabricación de productos de arcilla.
3. Plantas de concreto.
4. Producción de clinker y cementos.
5. Producción de piedra tallada.
6. Producción de triturados y granito.
7. Fabricación de productos a base de arena para construcción.

Para su explotación se deberá obtener permiso especial de la Secretaría de Planeación del Municipio y permiso o licencia ambiental de CORPOCALDAS y cumplir con la regulación del Código de Minas (Decreto Ley 2665 de 1988).

ARTÍCULO 55. USO Y CONSERVACIÓN DE LOS SUELOS (NUG).

(Correspondientes a los artículos: 182 del Decreto 2811/74. CNRN y de PMA).

1. Estarán sujetos a adecuación y restauración los suelos que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Inexplotación si, en especiales condiciones de manejo, se pueden poner en utilización económica.
 - b) Aplicación inadecuada que interfiera la estabilidad del ambiente.
 - c) Sujeción a limitaciones físico-químicas o biológicas que afecten la productividad del suelo.
 - d) Explotación inadecuada.
2. Los proyectos de adecuación y restauración de suelos deberán fundamentarse en estudios técnicos de los cuales se induzca que no hay deterioro para los ecosistemas. Dichos proyectos requerirán aprobación.
3. Los terrenos con pendiente superior a la que se determine de acuerdo con las características de la región deberán mantenerse bajo cobertura vegetal.

También según las características regionales, para dichos terrenos se fijarán prácticas de cultivo o de conservación.
4. A las actividades mineras de construcción, ejecución de obras de ingeniería, excavaciones o otras similares, precederán estudios ecológicos y se adelantarán según las normas sobre protección y conservación de los suelos.
5. Salvo autorización y siempre con la obligación de reemplazarla adecuada e inmediatamente, no podrá destruirse la vegetación natural de los taludes de las vías de comunicación o de canales, ya los dominen o estén situados por debajo de ellos.

CAPITULO 11: USOS DEL SUELO DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 56. USOS DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN (NUG).

Los suelos de protección se dedicaran a actividades de esparcimiento y recreación, educativas, investigativas y de conservación y protección de flora, fauna, suelo y agua.

CAPITULO 12: PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 57. PROCEDIMIENTOS ESTRUCTURALES (NUG).

Para todos aquellos usos compatibles se permitirá su establecimiento siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos), además de molestias, residuos sólidos y líquidos, invasión del espacio público, peligros no compatibles con la vida en comunidad y no se desarrollen en zonas de riesgo por deslizamiento, inundación ó torrencialidad.

Deberán acondicionar en un plazo no mayor de un (1) año su uso, en coordinación con la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas para poder seguir permitiendo su actividad.

Parágrafo 1: Aquellos predios cuyo uso, que a pesar de no estar incluidos en los usos principales, complementarios y compatibles, se encuentren actualmente localizados en las zonas determinadas en las presentes normas serán notificados por parte de la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la adopción del Plan Básico de

Ordenamiento Territorial, y tendrán un plazo de tres (3) años para la adecuación en las zonas determinadas por ésta para esos usos urbanos.

Parágrafo 2: La Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, conceptuará previamente sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación de avisos publicitarios, alteración del espacio público, tala de árboles con previo permiso de Corpocaldas, y estacionamientos públicos que pretendan adelantar en cualquier zona, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

Parágrafo 3: Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción, ampliación, remodelación, restauración y alteración de fachadas, se deberá ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos por el Decreto 2111 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico y el Decreto 1052 de 1998. Adicionalmente, se deberá consultar el plano sobre áreas expuestas a amenazas y riesgos que hace parte de la cartografía oficial del diagnóstico, para el municipio de La Dorada, adoptada dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo, como soporte técnico.

CAPITULO 13: CERTIFICADOS, LICENCIAS Y PERMISOS

ARTÍCULO 58: CERTIFICADOS, LICENCIAS, ACTAS Y PERMISOS (NUG).

La Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, expedirá según el caso, los siguientes documentos:

1. Certificados: De uso del suelo, de delineación urbana y de nomenclatura.
2. Licencias: De urbanismo y de construcción, de funcionamiento.
3. Actas: De recibo de urbanización, parcelación y/o construcción.

Se requiere para urbanizaciones y construcciones nuevas y/o cambios de uso en inmuebles existentes, ubicadas en cualquiera de las diferentes clases de suelos.

Para obtener el certificado de uso del suelo para urbanizaciones y construcciones nuevas o cambios de uso en un inmueble, se requiere de solicitud por escrito de parte del interesado a la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, quien debe reglamentar los requisitos que se debe cumplir.

Parágrafo 1: Cuando se solicite un certificado de uso del suelo para urbanizar o construir en un predio localizado fuera del perímetro urbano, éste será objeto de estudio especial por parte de la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, acorde a la propuesta y estudios pertinentes adjuntados.

Parágrafo 2: Cuando el área a intervenir afecte o pueda afectar al medio ambiente, se deberá solicitar concepto a la Corporación Autónoma de Caldas - CORPOCALDAS.

ARTÍCULO 59. CERTIFICADO DE DELINEACIÓN URBANA (NUG).

Para el otorgamiento del certificado de delineación urbana, referente a la información sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio, se requiere la presentación del formato de solicitud por parte del propietario debidamente diligenciado, el cual no requiere de trámites adicionales en otras entidades.

Parágrafo 1: Cuando las construcciones estén ubicadas en el paramento oficial y estas vayan a ser reformadas, acondicionadas o a cambiar de uso previa autorización de la Secretaría de Planeación Municipal y Obras Públicas, no se requerirá de este certificado.

Parágrafo 2: No se expide el certificado de delineación urbana en los siguientes casos:

- a) Cuando el predio para el cual se hace la solicitud, este ubicado en terrenos no aptos para construir y/o este considerado como zona de alto riesgo. Dicho concepto será emitido con base en los estudios y conceptos del Plan de ordenamiento y/o la Corporación Autónoma de Caldas - CORPOCALDAS.
- b) Cuando el predio o inmueble para el cual se solicita certificado este en zona declarada de utilidad pública o de interés social por Acuerdo Municipal y para los fines del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 (de reforma urbana).

Quando los urbanizadores no hayan efectuado la entrega de las Áreas de Cesión de la urbanización, por medio de escritura pública para proveer circulación vehicular y peatonal, recreación y servicios, exceptuándose los casos en que se garantice cumplimiento.

ARTÍCULO 60. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA (NUG).

El certificado de nomenclatura es la identificación alfanumérica de un predio o urbanización amarrado a la red vial de la ciudad, será expedido por la Secretaría de Planeación Municipal y Obras Públicas, para las urbanizaciones y construcciones nuevas e inmuebles construidos.

Parágrafo: Para las urbanizaciones nuevas bastará la presentación del plano de lote aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal y Obras Públicas, con el cual se expedirá la nomenclatura correspondiente con la ficha catastral del globo del terreno.

ARTÍCULO 61. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN (NUG).

La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

1. LICENCIA DE URBANISMO

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

2. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

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. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Todo lo relacionado con las licencias de urbanismo y construcción se regulan por el contenido de los artículos 1º hasta el 29 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1.998. “ Por el cual se reglamenta las disposiciones referentes a las licencias de construcción y urbanismo al ejercicio de la curaduría urbana y las sanciones urbanísticas ”.

Parágrafo 1: Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se conceden para la parcelación de un predio en el 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.

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

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

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

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

ARTÍCULO 62. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO (NUG)

Para obtener la licencia de funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, pidiendo la demarcación el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el paz y salvo de industria y comercio.
2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos estos requisitos la alcaldía expedirá la licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

Parágrafo 1: Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

Parágrafo 2: La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el paz y salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

Artículo 63. DESARROLLO DE PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES (NUG).

Para el desarrollo de proyectos industriales e institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.

2. Obtener de conformidad con los artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

Parágrafo 1: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a CORPOCALDAS, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

Parágrafo 2: El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a) Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b) Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

Parágrafo 3: Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a) Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b) Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c) Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d) Sistema de Administración y mantenimiento. Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

ARTÍCULO 64. ACTAS DE RECIBO DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (NUG).

El acta de recibo es un documento que se realiza al finalizar una obra de urbanización, parcelación y/o construcción, para la cual se requiere de los siguientes documentos:

1. Solicitud por parte del interesado, dirigida a la secretaría de planeación y obras públicas del municipio.
2. Certificado de las entidades pertinentes donde se especifique que las obras se realizaron de acuerdo a los planos aprobados y de conformidad con las normas vigentes sobre construcción e instalación de redes de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 65. EL ACTA DE RECIBO (NUG).

Es una constancia de que la urbanización, parcelación y/o construcción fue realizada de acuerdo a los planos aprobados y a los requerimientos del Código de Construcciones y estará firmada por el titular

de la licencia. A su vez el acta de recibo será el requisito previo para la instalación definitiva de los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 66. PERMISO DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN (NUG).

Se requiere adelantar permiso de obra para efectuar una ampliación y/o modificación en las viviendas que han sido programadas por etapas o con ampliaciones futuras en las licencias de construcción, sin que estas afecten la estructura del inmueble, para lo cual se requiere de los siguientes documentos:

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

Parágrafo 1: Cuando se realicen obras de modificación y ampliación que superen el 40% del área construida del inmueble, se clasificará como licencia de construcción, para lo cual deberá cumplir con los requisitos pertinentes.

Parágrafo 2: Para obras de mantenimiento y reparaciones al interior de un inmueble, no se requerirá tramitar permiso de obra.

ARTÍCULO 67. PERMISO PARA DEMOLICIÓN, LICENCIAS PARA CERRAMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS (NUG).

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

1. Solicitud del propietario del predio, dirigida a la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, identificando la ficha catastral.
2. Realizar actas de vecindad con el constructor y los vecinos adyacentes a la obra, en la cual se constate el estado de las construcciones vecinas y del espacio público, acta que deberá realizarse antes de iniciar la demolición y estar desocupado y no podrá estar afectado de interés público o de tratamiento de patrimonio histórico, arquitectónico y/o ambiental.

Parágrafo 1: Los daños ocasionados por demoliciones o construcciones en las vías, zonas verdes, andenes, redes y similares o vecinos, serán reparados por los responsables de la obra.

Parágrafo 2: Según el artículo 113 del Decreto número 266 de febrero del 2000. Se elimina las licencias para cerramiento de obra y para reparaciones locativas. En todo caso las autoridades podrán intervenir las obras que amenacen riesgo social o vulneren derechos ciudadanos, o que afecten normas urbanísticas o de construcción, mediante la aplicación de las medidas correctivas y sanciones establecidas por la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 68. PERMISO DE DESENGLOBE EN SUELO DE CATEGORÍA RURAL (NUG).

Para que a cualquier propietario se le otorgue autorización de desenglobe de predios localizado en suelo rural, sin requerirse aún licencia de urbanización o construcción, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

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

CAPITULO 14: DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 69. MULTAS (NUG).

El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas según la gravedad de la infracción así:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual vigente y mil salarios mínimos legales mensuales vigentes cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual vigente y mil salarios mínimo mensuales legales vigentes cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual vigente y mil salarios mínimos legales mensuales vigentes, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde

Parágrafo 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma adecuándose a ella. Igualmente para efecto del control policivo y control durante la obra, tendrá en cuenta lo dispuesto por el Decreto 2150 de 1995 (artículos. 46 y 61).

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

Parágrafo 2: Se sancionarán las ocupaciones de vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales vigentes.

Parágrafo 3: Los actos del alcalde a los cuales se refiere artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones contencioso - administrativas previstas en el respectivo código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

Parágrafo 4: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el director de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo 5: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable del Comité Técnico de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTÍCULO 70. ACCIONES (NUG).

El Alcalde de oficio o a solicitud de oficio o cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del municipio.

Parágrafo 1: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

Parágrafo 2: Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

Parágrafo 3: En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de arquitecto, ingeniero, constructor o maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

Parágrafo 4: Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

Parágrafo 5: La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo

regional.

ARTÍCULO 71. REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS (NUG).

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

CAPITULO 15: ACTUACIONES

ARTÍCULO 72. ACTUACIONES URBANÍSTICAS (NUG).

Los instrumentos que desarrollen el Plan de ordenamiento territorial definirán las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación en el suelo urbano y de expansión, cuando a ello hubiere lugar y determinaran los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación.

Para parcelar, urbanizar y edificar un predio se requiere cumplir con lo establecido en el Decreto 1052 de 1998.

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

La Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, mediante resolución motivada concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura para dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Permiso de ventas: el urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y visto bueno de la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.
5. Para obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el original del plano topográfico ajustado a coordenadas del IGAC. Los planos deben ir firmados por el propietario y por un ingeniero o arquitecto

Parágrafo: Durante la ejecución de las obras aprobadas la administración municipal por intermedio

de la Secretaría de Planeación Municipal y Obras Públicas y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados, si comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de ley.

CAPITULO 16: ESPECIFICACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS

ARTÍCULO 73. CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS (NUG).

Los instrumentos que desarrolla el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, determinarán las cesiones urbanísticas (parcelación, urbanización y edificación de inmuebles) en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, que deban ser realizados a través de unidades de actuación urbanística.

Parágrafo 1: Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliaria de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Parágrafo 2: Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficio de las actuaciones.

ARTICULO 74. ZONAS DE CESIÓN (NUG).

Las zonas de cesión son obligatorias y gratuitas, y deben ser entregadas por los urbanizadores al municipio para que entren a formar parte de los bienes de uso público, estas cesiones tienen como destino incrementar el patrimonio de los mencionados bienes.

Dentro de éstas encontramos, las que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como vías locales, zonas verdes y comunales y las necesarias para la infraestructura de servicios públicos.

CAPITULO 17: ESPECIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

ARTÍCULO 75. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SOBRE EL SUELO (NUG).

Posibilitadores para intervenir directamente sobre la estructura predial y afectar los derechos sobre la propiedad:

- **Integración Inmobiliaria y Reajuste de Tierras:** como instrumentos para generar transformaciones en la estructura predial al nivel de inmuebles en el primero y de tierras en el segundo, y por otro lado para permitir el reparto de cargas y beneficios.
- **Cooperación entre partícipes:** como mecanismo para el reparto de cargas y beneficios sin

configurar una nueva estructura predial, garantizando la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes.

- **Enajenación voluntaria:** expropiación por vía judicial y administrativa, las cuales, bajo la declaratoria de utilidad pública, permiten a las entidades del orden territorial la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas políticas de desarrollo urbano y el ejercicio de los principios de función social y ecológica de la propiedad, tanto en el pleno derecho de dominio como en los demás derechos reales, sobre la base de la concordancia con las determinaciones del Plan de Ordenamiento.
- **Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios:** que determinan tiempos máximos para urbanizar suelos de expansión, terrenos urbanos no urbanizados o urbanizados sin construir, que en caso de incumplimiento habilita la iniciación de procesos de enajenación forzosa.
- **Declaratoria de Utilidad Pública:** que posibilita, cuando se consideren condiciones particulares definidas en la Ley o especiales de urgencia, la iniciación de procesos de expropiación administrativa.
- **Derecho de Preferencia:** que determina la posibilidad por parte del estado de tener la prevalencia para adquirir la propiedad de determinados inmuebles.

ARTÍCULO 76. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (NUG).

Que posibilitan la recuperación de cargas urbanísticas, el mayor valor generado por ellas o establecen mecanismos de compensación frente a las inequidades que producen los procesos de Planificación y que permiten de esta forma ampliar los mecanismos de financiación del desarrollo urbano. Entre estos se encuentran:

- **Captación de Plusvalías:** entendida como la posibilidad de participar en el mayor valor en los precios del suelo, causado por decisiones administrativas que permiten una mayor intensidad en el uso u ocupación de determinado predio.
- **Contribución de Valorización:** que a pesar de no hacer parte de la Ley 388, es un instrumento complementario de tradición en el país, que permite la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector de la ciudad.
- **Compensación en tratamientos de conservación:** que transfiere derechos de construcción a aquellos predios que sean zonificados como de conservación arquitectónica, urbanística, histórica o ambiental.
- **Pagarés y Bonos de Reforma Urbana:** consistentes en la posibilidad de emisión de títulos de deuda pública como forma de pago de terrenos adquiridos por las entidades públicas en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación.
- **Multas y Sanciones Urbanísticas:** surgidas de las infracciones e incumplimientos a las normativas y procedimientos establecidos en las reglamentaciones urbanísticas.

En síntesis, interpretando el contexto de la Ley de Desarrollo Territorial, los instrumentos de Planificación (POT y Plan Parcial) y los instrumentos de gestión urbanística y financiera, forman un lazo indisoluble, que mediante su combinación y complementariedad permiten desarrollar las intervenciones en el territorio.

ARTÍCULO 77. PLUSVALÍA URBANA (NUG).

En los instrumentos que desarrolle el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidos en cuenta, sea en conjunto o cada uno por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo cuando fuere el caso. (Ley 388 de 1997).

ARTÍCULO 78. HECHOS Y REQUISITOS DE PLUSVALIA (NUG).

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 82 de la Constitución Política, las acciones 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 a la calidad urbanística del territorio municipal.

Parágrafo 1: Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía de que trata el Artículo anterior las decisiones administrativas que autorizan específicamente ya sea destinar el inmueble a un uso más rentable o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada de acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o el presente Acuerdo. Son hechos generadores de la participación en plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de los usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

(ver mapa 35 de Planos Generales)

ARTICULO 79. PRECIO PARA EL CALCULO DE LA PLUSVALIA (NUG).

Para establecer los precios para el cálculo de la plusvalía de que trata el artículo 75 de la Ley 388 de 1997 (incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano), debe observarse el procedimiento citado en el artículo 22 y 25 de la Resolución Número 0762 del 23 de octubre de 1998 (por el cual se establece la metodología para la realización de avalúos ordenados por la ley 388 de 1997).

ARTICULO 80. PARA EL CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA CUANDO SE AUTORICE EL CAMBIO DE USO A UNO MÁS RENTABLE (NUG).

Para calcular los precios para el cálculo de la plusvalía de que trata el artículo 76 de la Ley 388 de 1997 es necesario tener en cuenta diferentes circunstancias, además de lo citado en los numerales y parágrafo del artículo 23 de la Resolución Número 0762 de octubre de 1998.

ARTICULO 81. PARA EL CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA CUANDO SE AUTORICE UN MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO (NUG).

Para el cálculo de la plusvalía de que habla el artículo 77 de la Ley 388 de 1997 en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias antes de la acción urbanística, deberá tenerse en cuenta la norma vigente antes de la acción urbanística. Para la estimación es necesario prever que se pueden presentar las situaciones contempladas en los numerales del artículo 24 de la Resolución Número 0762 de 1998.

Parágrafo 1: El área objeto de la participación en la plusvalía de cada inmueble será el número total de metros cuadrados destinado al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2: El monto de la participación en la plusvalía será del cuarenta (40) por ciento del mayor valor por metro cuadrado.

Parágrafo 3: El procedimiento de cálculo para efectos de la plusvalía se desarrollará tal como está establecido en los Artículos 80 y 81 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 4: Los propietarios de los predios afectados por la participación en la plusvalía podrán solicitar la revisión de la estimación de la misma como lo contempla el Artículo 82 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 5: La participación en la plusvalía solo será exigible en el momento que se presente, para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción aplicables para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores.
2. Cambio efectivo del uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en plusvalía generada por la modificación de la zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que explican los Artículos 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 6: Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles sujetos a la participación en la plusvalía será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 7: Las formas de pago de la participación en la plusvalía serán las que están descritas en el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 8: La destinación de los recursos provenientes de la participación en la plusvalía a favor del municipio de la Dorada se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red de espacios públicos urbanos.
4. Financiamiento de la infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, proyectos de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precios o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y mantenimiento del patrimonio cultural del Municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas urbanas declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

Parágrafo 9: La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas; salvo cuando la administración municipal opte por determinar que en la ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, la administración municipal determinará el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras y liquidar la participación que corresponde al Municipio conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de la plusvalía se calculará antes, durante o después de concluídas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración municipal, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluídas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997.
2. En todo cuanto sea pertinente se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la Ley 388 de 1997
3. Se aplicarán las formas de pago establecidas en el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 82. VALORIZACIÓN (NUG).

Consiste en una contribución sobre las propiedades raíces que se benefician con la ejecución de obras de interés público local, destinada exclusivamente a atender a los gastos que demanden dichas obras.

Para liquidar la contribución de valorización se tendrá como base impositiva el costo de la respectiva obra, dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados, entendiéndose por costo todas las inversiones que la obra requiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos y hasta un 30% más destinado a gastos de distribución y recaudación de la contribución.

Parágrafo 1: BIENES EXCLUIDOS DE VALORIZACIÓN

Los inmuebles de propiedad del municipio destinados a escuelas, hospitales, centros de salud o salones comunales, no serán sujetos de la contribución de valorización.

ARTICULO 83. PREDIAL (NUG).

Impuesto predial: es un impuesto directo de carácter municipal que grava los predios urbanos, suburbanos y rurales, edificados o no, que se encuentran ubicados dentro del perímetro de servicios públicos del municipio de La Dorada.

Este gravamen afecta el valor de la propiedad, sin tener en cuenta la situación personal de su propietario o poseedor, los pasivos imputables a su adquisición o construcción y ni siquiera los gravámenes hipotecarios que afecten directamente el bien.

Parágrafo 1: GRAVÁMENES QUE COMPRENEN EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.

A partir de 1990 los siguientes gravámenes se fusionaron en un solo impuesto, denominado “impuesto predial unificado” :

- a) El impuesto predial regulado por la Ley 14 de 1983.
- b) El impuesto de parques y arborización.
- c) El impuesto de estratificación económica.
- d) La sobretasa de levantamiento catastral.

ARTICULO 84. TARIFAS (NUG).

Son los porcentajes fijados por la ley, que aplicados a la base gravable determinan la cuantía del impuesto, dependen de criterios tales como la estratificación, destinación y ubicación de los predios.

PARTE 4: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS SISTEMAS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

CAPITULO 18: PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS

ARTICULO 85: PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE (NUG).

Dadas las circunstancias que existen en la ciudad de La Dorada, como centro económico , político, social y geográfico del oriente de Caldas posee una alta tendencia al crecimiento y desarrollo físico, por tanto requiere en forma inminente de un Plan Vial y de Transporte que plantee desde el presente una perspectiva hacia el fortalecimiento de la red vial y de transporte de la ciudad fundamentado en el planeamiento, diseño y operación de toda la infraestructura relacionada. De este proyecto resultarán otros estudios complementarios.

1. OBJETIVO

El Plan Vial y de Transporte considerará los planes y proyectos anteriores como punto de referencia y analizará todas las características físicas y operativas de la red

3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Realizar un plan vial y de transporte a corto, mediano y largo plazo
2. Formular, diseñar los proyectos que se requieran en cada uno de los períodos.
3. Realizar el inventario de la red vial total del territorio de la Dorada
4. Formular estrategias necesarias para mejorar e incrementar los niveles de servicio del sistema.
5. Formular estrategias que permitan el incremento de las facilidades peatonales.
6. Formular políticas de mejoramiento de la red vial.
7. Formular un programa de inversión en vías, tránsito y transportes
8. Formular planes para mejora de los dispositivos de control
9. Formular estrategias tendientes a campañas educativas relativas al sector de vías, tránsito y transportes.

10. Cuantificar la demanda de transporte
11. Definir una metodología que le permita al municipio hacer los ajustes y actualizaciones a los planes y programas definidos en el proyecto.
12. Formular un sistema de transporte público colectivo urbano que permita la adecuación a la red y al crecimiento mismo de la ciudad.

4. METODOLOGÍA

1. Recopilación de la información obtenida de estudios antecedentes
2. Recopilación de la información de las características físicas y operativas de la red vial y de transportes de la ciudad
3. Realización del estudio de origen y destino
4. Elaborar el diagnóstico del sistema vial y de transporte actual de la ciudad de La Dorada.
5. Modelar la red vial, de tránsito y de transporte de la ciudad.
6. Formular el plan vial y de transporte a corto, mediano y largo plazo con base en planes, proyectos y programas.

NOTA: En la obtención de la información se deberá considerar por lo menos:

- Inventario de la red vial
- Inventario de dispositivos de control
- Inventario de intersecciones
- Inventario de puentes
- Volúmenes vehiculares
- Volúmenes peatonales
- Tasa de ocupación vehicular
- Estudio de origen y destino
- Estudio de accidentalidad
- Estudios de estacionamiento
- Estudios de invasión del espacio público
- Estudios de velocidad y retardo
- Análisis de capacidad y niveles de servicio
- Rotación de demanda
- Estudio de terminales
- Características operativas de las empresas
- Transporte de carga
- Estudios sin cordones
- Características físicas y operativas del transporte público colectivo urbano

ARTICULO 86. PLANES MAESTROS PARA CADA UNO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS (NUG).

Debido a que no existe un documento técnico que agrupe los proyectos que se enuncian en el plan de acueducto para La Dorada, generando así un desconocimiento del funcionamiento y comportamiento del sistema y las fallas puntuales que posee la zona urbana del municipio, la administración Municipal debe formular el **Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para el suelo urbano y centros poblados**, realizar el levantamiento de catastro de la red de servicios de: acueducto y alcantarillado, energía (plan de desarrollo eléctrico), de telefonía y de aseo. Durante el primer año de vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Debe elaborarse también el **plan maestro del servicio de aseo** para el suelo urbano y centros poblados.

ARTICULO 87. PLAN DE MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO (NUC).

La Administración Municipal debe elaborar el inventario del espacio público, en el corto plazo, que contemple:

1. Definición de políticas y estrategias del espacio público.
2. Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público.
3. Elaboración y coordinación del sistema general de espacio público como parte del plan de ordenamiento territorial.
4. Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público.
5. Definición de escalas y criterios de intervención en el espacio público.
6. Desarrollo de mecanismos de participación y gestión.
7. Desarrollo de la normatización y estandarización de los elementos del espacio público.

Lo relacionado con el espacio público se regirá por:

- Ley 9ª de 1989.
- Decreto 1504 de 1998.
- Decreto 1333 de 1986 (Régimen Municipal).
- Decreto 2400 de 1989.
- Código Civil y demás normas vigentes.

CAPITULO 19: EL SISTEMA DE SOPORTE AMBIENTAL MUNICIPAL

ARTICULO 88. ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL (NUE).

Comprende aquellas áreas de acuerdo a sus características topográficas, paisajísticas y ecológicas, se integran al paisaje urbano y natural, convirtiéndose en la estructura de protección ambiental de la ciudad.

Los usos específicos de conservación ambiental, serán de carácter restringido y se regirán por la siguiente norma urbanística:

Las áreas ubicadas dentro de los perímetros urbano y suburbano que según estudios o conceptos de CORPOCALDAS, sean inestables, no podrán ser consideradas como áreas útiles para ser ocupadas por edificaciones y será necesario conservarlas arborizadas.

ARTICULO 89. ÁREAS DE RESERVA, PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES (NUE).

Las normas ambientales definen y regulan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, delimitan las zonas de riesgo y en general conciernen con la protección y preservación del medio ambiente y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

Estas áreas se determinan teniendo en cuenta sus características como zonas de regulación y protección de aguas, sectores con rasgos geomorfológicos especiales, zonas vulnerables y sectores con características paisajísticas y escénicas.

Se incorporan a las presentes normas la legislación vigente y las acciones necesarias para la protección de las cuencas hidrográficas que abastecen y abastecerán los acueductos municipales:

1. La adquisición de terrenos.
2. Las acciones de reforestación.
3. La reubicación de asentamientos humanos.
4. La relocalización de actividades buscando la protección, recuperación y preservación de los acuíferos.
5. La determinación de las acciones municipales para el manejo de las cuencas hidrográficas.
6. La protección de los cuerpos lénticos (lagunas y lagos).
7. La declaración de áreas de reserva y de dominio público.
8. La concertación con los dueños de predios afectados para realizar descuentos en el pago de impuesto predial con contraprestación del recurso.

Debe realizarse el Plan de manejo ambiental para el municipio.

Parágrafo 1: La Secretaria de Planeación Municipal, conceptuará previamente, bajo los conceptos ambientales de CORPOCALDAS, sobre toda modificación, reforma, tala de árboles, o explotación minera que se pretenda adelantar en la zona de ronda de ríos, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

La Secretaria de Planeación Municipal, realizará en un período no mayor de seis (6) meses la evaluación de las cotas máximas de inundación para efectos de la presente normatividad.

PARÁGRAFO 2: Adóptese el “Plan de manejo Distrito de Manejo Integrado Madre Vieja de Guarinocito (DIMAGUA)”.

ARTICULO 90. ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL EN EL SUELO URBANO (NUE).

Las únicas áreas de interés ambiental dentro del suelo urbano del municipio de La Dorada, son las zonas erosionadas y/o degradadas, y la ronda del río Magdalena, las rondas de los caños Aguas Blancas, Lavapatás y San Javier que se pueden observar en el Mapa 31.

ARTICULO 91. ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL EN EL SUELO RURAL (NUE).

Se consideran como áreas de interés ambiental, los bosques naturales, guaduales, humedales, cerros tutelares, nacimientos, rondas de ríos, quebradas, parques municipales, viveros, zonas degradadas, según se muestra en el Mapa No 21.

1. **CERROS TUTELARES:** Dentro de las áreas de interés ambiental se encuentran los cerros tutelares.
2. **BOSQUES NATURALES:** Dentro de esta clasificación encontramos, los bosques secundarios que se han desarrollado después de una destrucción del bosque inicial, existe una menor diversidad biológica y el rastrojo alto estas zonas están en una etapa de sucesión, ubicados dentro del área rural.
3. **GUADUALES:** Extensiones de tierra ocupadas por sembrados de guadua, en su mayoría asociados a los cauces de los ríos, ocupando aproximadamente una franja de 20 metros. Los cauces intermedios tienen árboles dispersos y sólo se puede hablar de franjas de protección en

algunos sectores de las quebradas Guarumito, el salado y Juan Domínguez, dichas franjas incluyen la guadua como vegetación asociada, los otros cauces intermedios en general, tienen árboles sin estratificación, y franjas sin continuidad.

4. **HUMEDALES:** Extensiones de aguas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas.
5. **ZONA RONDA DE RÍOS:** Se denomina zona de ronda de ríos y quebradas (porción de terreno adyacente al cauce, a partir de la línea superior de la playa o del borde superior de la orilla cuando esta es vertical), tanto en sus cauces como en sus nacimientos, a la indicada como tal, en el mapa 20 y 31 de PG.
 - a. En el suelo urbano es de 15 metros a lado y lado de cauce y 50 metros alrededor del nacimiento.
 - b. En el suelo rural es de 30 metros a lado y lado y 100 metros a la redonda del nacimiento.
 - c. La zona de afectación ronda de quebradas 30 metros a lado y lado del río, tomados desde la cota de máxima inundación del río.
 - d. La zona de afectación por la ronda de quebradas es un área no edificable, pero se puede destinar a zonas de conservación natural y recreativas.
 - e. Zona de afectación de ronda en nacimientos de los ríos y quebradas hasta de 100 metros de diámetro, tomados desde la cota más alta de inundación.

CAPITULO 20: LA ESTRUCTURA Y LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 92. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (NUC).

Para los equipamientos colectivos:

- TERMINAL DE TRANSPORTES
- PUERTOS FLUVIALES

Los instrumentos que se desarrollen deben reglamentar la localización y funcionamiento de estos.

ARTICULO 93: EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS (NUC).

Además de las normas generales anteriores, se deberán contemplar la dotación de los espacios mínimos requeridos por la Ley 115 o Ley General de Educación, referente a Bibliotecas, Laboratorios, Talleres, aulas especiales entre otras.

Los equipamientos de educación básica (jardines infantiles, escuelas y Colegios) y los institutos técnicos y universidades, deberán contar con las áreas libres requeridas para el desarrollo de actividades recreativas y deportivas; para escuelas y Colegios, es necesario de acuerdo a su tamaño, que cuenten con un espacio cubierto para patio de recreo, lo mismo que de áreas libres de recreo y por lo menos una cancha múltiple para la práctica deportiva.

La construcción de escuelas y colegios deberá consultar la Ley General de Educación, sobre construcción de nuevos edificios para educación básica, de tal forma que se acojan a la obligación de proyectar edificios que soporten todo el núcleo de Educación básica de preescolar a noveno grado.

Las aulas educativas deberán contar en adelante con las condiciones mínimas de habitabilidad de los espacios, es decir, iluminación y ventilación directas, lo mismo que contar con un área tal que no permita el hacinamiento, para lo cual se deben consultar los estándares de ocupación de espacios educativos.

En centros educativos, los accesos de los edificios no se harán directamente al andén sino que deberán conservar un área de retiro. Igualmente no se podrán localizar estos accesos sobre vías de alto tráfico vehicular, sin los retiros y previsiones necesarios, tales como túneles o puentes peatonales, al igual que de barreras naturales y construidas y reductores de velocidad de vehículos.

ARTICULO 94. EQUIPAMIENTOS DE SALUD (NUC).

De acuerdo con los diferentes niveles de prestación del servicio, deberá dotar las áreas suficientes de parqueo para visitantes, personal y usuarios, lo mismo que la entrada de vehículos de emergencia (ambulancias) en los casos necesarios.

Los equipamientos para uso institucional de salud, deberán tener en cuenta código Sanitario Nacional sobre normas sanitarias generales de saneamiento de edificaciones.

Deberán además consultar el decreto 2240 de 9 de Diciembre de 1996 sobre normas para construcción y condiciones sanitarias de los edificios de salud. El decreto 77 de 1997 en cuanto a requisitos y condiciones técnico sanitarias para el funcionamiento de los laboratorios clínicos. La Resolución 04445 de 1996 y la resolución 5042 de 1996, en cuanto a las condiciones sanitarias de las edificaciones de salud, con respecto a su localización, esquemas y estructuras de las edificaciones, disposición de basuras, protección contra ruido, roedores, plagas, etc. La resolución 04252 de noviembre de 1997 y la Ley 400 de 1997, decreto reglamentario 33 de 1998, Normas colombianas de Diseño y construcción sismoresistente.

Parágrafo 1: Los diseños para la construcción de hospitales, clínicas, bibliotecas y centros educativos deberán contar con mecanismos pertinentes tales como cercas o barreras vivas, para proteger dichas edificaciones del ruido ocasionado por el tráfico vehicular pesado o semipesado por su proximidad a establecimientos industriales y comerciales. (Art. 54, Decreto 948/95).

ARTICULO 94. RELLENO SANITARIO (NUC).

En el municipio de La Dorada, se debe reubicar el sitio destinado para la disposición final de las basuras e implementar un lugar destinado para los escombros, en un plazo máximo de doce meses. El área destinada para el relleno será de 30 hectáreas, y tendrá una vida útil de 25 años y demás contenido técnico en el Plan Básico de Ordenamiento del Municipio.

Los suelos donde se localiza el relleno sanitario deben poseer ciertas características para no contaminar aguas subterráneas, ni deteriorar zonas útiles para cultivo.

Algunos factores a tener en cuenta para la localización de cualquier relleno sanitario en el municipio :

- Decidir la cantidad de terreno necesario para la disposición de los residuos de una determinada población, con base en criterios como: crecimiento de la población, producción per cápita de basura entre otros.
- Asignar una zona de fácil acceso y preferentemente en las inmediaciones de la ciudad.
- Procurar que el emplazamiento sea estética e higiénicamente compatible con el medio ambiente.
- Buscar que la tierra del sitio sea la indicada para servir como recubrimiento. La mezcla ideal es 50% de arena y 50% de arcilla o limo.

- Pensar en la posible utilización del relleno una vez concluida su vida útil de tal forma que se pueda utilizar como espacio verde o campos deportivos que no requieran demasiada infraestructura.

La implementación de un relleno sanitario requiere de estudios tales como la investigación del subsuelo para conocer la permeabilidad del terreno, colocación de una central de filtración de aguas, para recibir las filtraciones de los lixiviados y evitar la contaminación de aguas subterráneas. Para ello es preciso verificar sistemáticamente los mantos acuíferos próximos a los rellenos sanitarios, así como la colocación de una red de tubos perforados o pozos y zanjas, rellenos de gravilla, para dar salida al gas metano producto de la fermentación.

El relleno sanitario deberá contar con la licencia ambiental de acuerdo a términos de referencia entregados por CORPOCALDAS.

ARTÍCULO 95. CREACIÓN DE UN CENTRO INTEGRAL PARA EL RECICLAJE DE LAS BASURAS

El problema del tratamiento de las basuras es de gran actualidad es una evidencia tangible que los rellenos sanitarios existentes lejos de ofrecer una solución inmediata al problema se convierten en bombas de tiempo ecológicas, que tarde o temprano dan a saber de sí.

El aumento cada vez más vertiginoso de la población potencialmente apta para trabajar en nuestra región y la carencia total de fuentes de empleo a parte de las institucionales y las informales colocan al desempleo como uno de los problemas más graves de la región.

Una solución a mediano plazo para el problema de las basuras es la creación de un “Centro integral para el reciclaje de las basuras CIRB”, este proyecto está encaminado en primera instancia a erradicar el problema del tratamiento adecuado de las basuras para su posterior utilización. En segundo lugar se crea una gran cantidad de empleos directos e indirectos para los habitantes de la región. Este proyecto fue rescatado del Banco de Proyectos del municipio de La Dorada, presentado por LUIS ALEJANDRO ARIAS BARRAGÁN, Ingeniero Electromecánico de la universidad Politécnica de JARKOV – UKRANIA, y JOSÉ NUBER ARIAS RIOS, profesor del Instituto Nacional Dorada, el 14 de enero de 1998. A continuación se sita algunos aparte de este proyecto.

- 1. LOCALIZACIÓN DEL CIRB:** Inicialmente se puede pensar en un sitio estratégico en la región ribereña del suelo urbano de La Dorada, en las afueras de la ciudad vía Honda.
- 2. POBLACIÓN BENEFICIADA:** La población beneficiada será la que se encuentra residente en el suelo urbano de La Dorada y poblaciones aledañas de Puerto Salgar, Honda, Puerto Boyacá e incluso otras zonas, debe ser claro que en las primeras etapas de funcionamiento de la planta del CIRB, la zona de influencia estará limitada al suelo urbano del municipio de La Dorad y Puerto Salgar.
- 3. ACTIVIDADES PARA EL DESARROLLO DEL CIRB:** Entre las actividades mas sobresalientes se tiene:
 - a. Campaña social sobre el reciclaje en las escuelas y colegios para enseñar a la gente la importancia de su colaboración en el proceso de reciclaje, utilizando los medios de comunicación.
 - b. Estudios de viabilidad, ubicación del sitio donde se va a construir el centro.
 - c. Análisis de las fuentes de financiación.

- d. Análisis de la infraestructura material, técnica y humana de la cual dispone la región.
- e. Desarrollo de gráficas y cronogramas de trabajo.
- f. Construcción y montaje de las maquinarias para las diferentes instalaciones.

4. ELEMENTOS QUE CONFORMARÁN LA PLANTA:

- A. Compartimiento para la recolección de las basuras.
- B. Compresores de ambientación y de aireación de las basuras para eliminar los malos olores, además sistemas de calefacción para eliminar la humedad y sistema de oscilación del tanque de recolección lo mismo que un sistema de rejillas para la decantación y primera preselección.
- C. Sistema de basuras para el transporte de estas hacia la primera etapa de selección y clasificación teniendo en cuenta los siguientes tipos: Papel, Cartón, Latas, Plásticos, Maderas, Trozos de metal, Desechos orgánicos, Vidrios, Materiales de construcción y otros.
- D. Zonas de limpieza de los diferentes tipos de basura anteriores. Esta zona está impementada por los siguientes equipos: 1- Compresores y b pistolas de aire; 2 – Químicos como bencina, alcohol y otros; 3 - Escobillas e instrumentos de trabajo manual como martillos alicates, guantes, serruchos, sierras, y otros.
- E. Sistemas de bandas para el transporte de materiales ya clasificados y organizados hasta la zona de limpieza electromagnética donde serán tratados para librarlos de impurezas metálicas.
- F. Sistemas de limpieza electromagnética que consta de: 1 – Dos electroimanes con sus respectivos sistemas de desplazamiento horizontal y vertical; 2 - un sistema de control electrónico de estos equipos, así como de los sistemas de bandas y del tanque de recolección de basuras antes mencionados.
- G. Zona de almacenamiento y clasificación de cada uno de los tipos de basuras ya limpos y seleccionados anteriormente para su posterior procesamiento y reutilización ya sea en su forma original o como componentes de nuevos tipos de materiales para su posterior comercialización.
- H. Zona de procesamiento de los materiales de desecho. Cada tipo de material debe ser procesado en forma especial, debido a ello en esta zona encontraremos una diversidad de maquinarias: 1 - Horno industrial con capacidad de generación de 1.500 grados centígrados para la fundición de metales y latas; 2 – Horno industrial para la incineración de madera, papel cartón, una parte de ellos destinados a la obtención de carbón o material disponible para la pequeña planta de generación de energía que se destinara en primera instancia para el cubrimiento de las necesidades de la planta y de todas las instalaciones aledañas y luego en un futuro se pensara en la comercialización de la energía producida.; 3 – Cortadora de papel y cartón; 4 – Moledora de vidrio; 5 – Cortadora de madera; 6 - Horno para la fundición y producción de vidrio; 7 – Hangares para el procesamiento de los desechos orgánicos y posterior elaboración de abonos orgánicos además de la producción de gas natural; 8 – Prensas hidráulicas o neumáticas para el procesamiento de papel, cartón, metales y demás materiales; 9 – Laboratorio químico para el procesamiento y degradación de plásticos, elaboración de nuevos materiales derivados del papel y del cartón tipo madeflex y otros.
- I. Sistemas para la producción de gas natural que incluye pozos de recolección de los desechos, sistema de calefacción y red de distribución de gas.
- J. Planta termoeléctrica que incluye generador, motores y sistema de turbinas de vapor así como tanques de almacenamiento de combustible y sistema de incineración y distribución del mismo.
- K. Sistema de paneles solares que serán instalados como fuente de energía alterna para las necesidades propias de la planta.

- L. Sistema de tanques de reserva de agua para las necesidades de la planta y red de distribución.
- M. Huertas.
- N. Cultivo de peces.
- O. Zonas administrativas.
- P. Zonas de recreación y descanso.
- Q. Sistemas de recolección de aguas lluvias, residuales así como sistema de ahorro de suministro de agua y energía eléctrica como también de calefacción.
- R. Instalaciones del centro de capacitación adjunto a la planta.

Cuando se pretende llevar a cabo proyectos integrales como el que se plantea, la visión global cubre tantos aspectos que serían muchos a abordar en el momento, por último, la necesidad de una alternativa educacional para nuestra región misma que vendría a solucionarse mediante la creación de un centro educativo a nivel superior orientado en primera instancia a la capacitación de los operarios del CIRB y por ende encargado del proceso de constante retroalimentación informativa que requiere cualquier empresa o proyecto que quiera garantizar su estable permanencia y continuo desarrollo y superación en el mercado actual.

En el principio del proyecto podrá participar toda la comunidad no solo como empleados directos sino también como indirectos, la comunidad se organizara en cooperativas que podrán colaborar en las primeras fases de recolección y selección de las basuras en la ciudad.

5. COSTOS DEL PROYECTO

COMPONENTES	EJECUCIÓN DEL PROYECTO EN AÑOS			
	1	2	3	4
COSTOS DE INVERSIÓN EN MILLONES DE PESOS	\$ 500	\$ 600	\$ 700	\$ 800
COSTOS DE OPERACIÓN EN MILLONES DE PESOS		\$ 200	\$ 300	\$ 400
COSTO TOTAL EN MILLONES DE PESOS	\$ 500	\$ 800	\$ 1.000	\$ 1.200

ARTICULO 96: MATADERO MUNICIPAL (NUC).

Deben ubicarse y construirse en zonas industriales, de acuerdo a la zonificación de uso del suelo y cumplir con la normatividad vigente, en materia de aire, residuos líquidos y residuos sólidos. Además deben tener las siguientes características:

- Áreas suburbanas o periferia de la ciudad, alejados de los sectores residenciales.
- Próximos a las vías provenientes de la zona ganadera y cercanas a las vías urbanas principales que permitan la distribución del producto.
- En zonas donde los desagües y desperdicios sean fácilmente eliminados, y donde las corrientes de agua ya hayan pasado por la ciudad. Deben ser terrenos que permitan el drenaje de aguas lluvias en forma natural o artificial.
- Zonas arborizadas que purifiquen el ambiente y protejan contra los rayos solares.
- Sitios aislados de cualquier foco de insalubridad; alejados de industrias que produzcan olores o cualquier tipo de contaminación.
- Lugares con suministro adecuado de agua potable.
- No deben existir en sus inmediaciones construcciones ajenas a la actividad propia del establecimiento.

- Se recomienda localizar los mataderos en zonas aledañas a las plazas de ferias, siempre y cuando se garantice un estricto control sanitario que evite los riesgos de contaminación mutua.
- La topografía del terreno debe ser plana o ligeramente inclinada, de manera que permita una rápida evacuación de los desechos.

Debe estar ubicado en la zona industrial, de acuerdo a la zonificación de usos del suelo y cumplir con la normatividad vigente, en materia de aire, residuos líquidos y residuos sólidos.

ARTICULO 97. PLAZA DE MERCADO (NUC).

Las plazas deben ser localizadas en los distintos sectores en que se divide la ciudad, teniendo en cuenta que deben cubrir una población de aproximadamente 100.000 habitantes. Por otra parte, debe analizarse que el área tenga condiciones higiénicas adecuadas y cuente con los diferentes servicios públicos.

ARTICULO 98. CEMENTERIOS (NUC).

Los parques cementerios, debido a sus especificaciones técnicas, requieren de áreas mucho más extensas que aquellas necesarias por los cementerios tradicionales. La tendencia actual es ubicar los parques cementerios en áreas suburbanas, de uso agrícola o industrial o vecino a extensas áreas públicas, de uso o destinación futura para protección o servicios generales tales como subestaciones, bodegas, puertos, entre otros, Su ubicación debe tener en cuenta la presencia de vías de acceso, en lo posible vías arterias libres de la influencia de tránsito pesado y rápido. Así mismo, deben existir medios de transporte público periódico hacia éstos lugares. Por tal razón es recomendable que el frente mínimo de éstos lotes sobre la vía principal sea mayor a 200 metros, para evitar la congestión de tránsito.

Se recomienda no localizar los parques cementerios en áreas cercanas a fuentes de aprovisionamiento de agua.

De acuerdo con lo establecido en el Manual de Requerimientos en Equipamientos Urbanos, otras normas sobre aspectos físico-constructivos de los cementerios son:

- La distancia máxima con relación al casco urbano debe ser de cinco kilómetros.
- El aislamiento (perimetral) con relación a construcciones vecinas debe ser mayor de 30 metros y tener zonas arborizadas.
- En cuanto a condiciones ambientales, se deben ubicar los cementerios fuera del núcleo habitacional, hacia abajo y a sotavento, en un lugar soleado.
- El terreno debe ser plano o levemente ondulado, con pendientes inferiores al 15% en todos los casos.
- Los suelos deben ser fácilmente excavables, de arcilla, arena o similar. El terreno no debe estar expuesto a hundimientos o inundaciones.
- La profundidad del agua subterránea debe ser mayor a 2.5 metros.

En la siguiente tabla se presenta la información sobre normas que se deben tener para las distancias propuestas para la determinación del área de influencia de los equipamientos

EQUIPAMIENTO	DISTANCIA (metros)
Cementerios	>200
Mataderos	200
Plazas de Mercado	200
Relleno Sanitario	500

Fuente: Anexos - Guía Metodológica para la Formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano . Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

CAPITULO 21: PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTICULO 99. PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (NUC).

Los municipios o distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. (art. 92 ley 388 de 1997)

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

Los municipios o distritos para determinar los porcentajes de suelo que debe destinarse a programas de vivienda de interés social, tendrán en cuenta el estudio de demanda que deben realizar.

El estudio de demanda de vivienda de interés social también constituye un elemento para que los municipios y distritos determinen sus necesidades de vivienda de interés social y definan los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. (art. 21 decreto 879 de 1998)

De acuerdo al estudio de demanda de interés social (fuente FONVIPO) el déficit habitacional en el municipio esta centrado en los hogares de bajos ingresos económicos que son del orden de 1200 hogares con un incremento anual de 2.5% y en marcado por los problemas de desempleo.

Por la concentración de la población en el área urbana que es del 91.6% del total de los habitantes del municipio, la oferta de servicios es deficiente para atender esta población.

En la ciudad el déficit esta asociado con las limitaciones de la demanda de los estratos de bajos ingresos y de dificultades de oferta derivadas del sistema de garantías crediticias, insuficiencia de servicios públicos y dificultades en la regulación por parte del municipio en el mercado de las tierras para programas de vivienda de interés social.

PARÁGRAFO 1: Para vivienda de interés social (VIS), el área mínima del lote son de 70 metros cuadrados y área mínima de la unidad básica, construida para vivienda será de 30 m² y deberá contener alcoba, baño, cocina y ropas; estos espacios deben estar iluminados y ventilados directamente al espacio exterior y cumplir con las normas establecidas para dicho uso.

CAPITULO 22: REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO

ARTICULO 100. POBLACIÓN LOCALIZADA EN ZONAS DE ALTO RIESGO POR INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTO Y CONDICIONES DE INSALUBRIDAD PARA LA VIVIENDA (NUC).

El Municipio debe tener actualizado "el inventario de zonas y población localizada en zonas de alto riesgo por inundación, deslizamiento y condiciones de insalubridad para la vivienda en el municipio de La Dorada ". Además adelantara programas de reubicación de los habitantes, o procederá a desarrollar las operaciones necesarias para eliminar el riesgo en los asentamientos localizados en dichas zonas.

***VIVIENDAS RURALES, EN ZONA DE RIESGO:**

SECTOR	No. VIVIENDAS	No. FLIAS	No. ADULTOS	No. NIÑOS
GUARINO	11	12	33	18
LA HABANA	3	3	5	3
BUENA VISTA	10	6	13	13
PURNIO	3	3	8	3
LA AGUSTINA	15	75	38	37
TOTAL	42	69	97	74

- estas viviendas están ubicadas en el corredor férreo, terrenos inestables o inundables.

AMENAZAS POR SOCAVACIÓN LATERAL: (CUANDO LOS RÍOS EROSIONAN SUS MÁRGENES) CENTROS POBLADOS.

SECTOR	No. VIVIENDAS	No. FLIAS	No. ADULTOS	No. NIÑOS
LA ATARRAYA	8	10	31	14
LA HABANA	6	7	19	9
TOTAL	14	17	50	23

ZONAS URBANAS DE: ALTO RIESGO POR INUNDACIÓN:

SECTOR	No. VIVIENDAS	No. FLIAS.	NO. ADULTOS	No. NIÑOS
BUCAMBA	26	29	73	61
LA FORTUNA	9	11	25	19
TOTAL	35	40	98	80

Las zonas de alto riesgo en el Municipio de La Dorada se pueden ver en el Mapa No. 21 de PG.

CAPITULO 23: CONSERVACIÓN DE CENTROS URBANOS, HISTÓRICOS Y PATRIMONIO

ARTICULO 101: COMITÉ DE CONTROL PATRIMONIAL (NUE).

El Municipio creará el comité de control patrimonial que estará conformado por la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, la casa de la cultura y dos delegados del Consejo Territorial de Planeación del Municipio, con el fin de controlar y autorizar cualquier modificación, demolición, destrucción, parcelación o remoción de cualquier bien declarado de interés patrimonial, histórico, cultural y arquitectónico.

Tendrá la potestad de recurrir, si es necesario, ante la autoridad competente ó quien desarrolle las funciones de protección de los bienes culturales, para emitir la respectiva autorización.

Los dueños de los predios vecinos o en el área de influencia de los bienes culturales identificados en el inventario respectivo (ver plano de usos del suelo correspondiente a la zona urbana) que pretendan realizar obras que puedan afectar las características de éste, deberán obtener autorización del Comité de Control Patrimonial.

Los propietarios de los predios constitutivos de la zona histórica urbana serán notificados por la oficina de Planeación Municipal, con el ánimo de que conozcan el régimen al cual se incorporan, después de haber sido aprobadas las presentes normas. Los propietarios de los predios ubicados en la zona histórica estarán en la obligación de realizar, consulta previa ante esta dependencia, cualquier proyecto arquitectónico.

CAPITULO 24: ÁREAS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES

ARTICULO 102. PARQUES Y ZONAS VERDES (NUE).

El Municipio debe elaborar un inventario de áreas de reserva para los espacios libres para parques y zonas verdes.

Los instrumentos que desarrollen el plan determinaran las áreas de reserva para los espacios libres como parques y zonas verdes del municipio de La Dorada.

Parágrafo 1: Las áreas de reserva de los espacios libres para parques y zonas verdes (para la ubicación de parques y actividades deportivas, así como de las instalaciones comunales necesarias para la realización de actividades culturales y artísticas), establecidas para todos los futuros desarrollos de proyectos de vivienda, corresponden también al veinte (20) por ciento del área por desarrollar, tanto en la zona urbana como en la zona de expansión.

Parágrafo 2: Las áreas de reserva para los espacios libres para parques y zonas verdes tendrán la categoría de espacio público y como tal deben ser transferidas por medio de título a la administración municipal.

CAPITULO 25: PROYECTOS O MACROPROYECTOS URBANOS

Para poder realizar la adopción de proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el Componente General del Plan se podrá contar con la posibilidad de adicionarlo en un tiempo no mayor a seis (6) meses, acorde con la ley 388 de 1.997 y sus derechos reglamentarios.

ARTICULO 103: PROYECTO DE ENLACE A LOS EJES PRINCIPALES PARA EL DESARROLLO (NUG).

- **Puerto Multimodal de La Dorada:** este proyecto de transferencia de carga y pasajeros es de la mayor importancia, pues adoptando las nuevas tecnologías de navegación con barcos de muy bajo calado, recupera la navegación para el transporte masivo de carga. En este proyecto se pueden integrar el sistema de transporte fluvial, el aéreo, de carretera, ferroviario y el poliducto, lo que genera un sistema integrado y complementario de transporte altamente competitivo. El puerto sería complementado con una infraestructura industrial y de servicios para el comercio internacional, bajo la modalidad de zona franca. En su contexto de puerto interior en el centro del país, es punto estratégico especial para los mercados del Atlántico, Estados Unidos, Europa, las Antillas y Centroamérica frente a lo que representa salir a Buenaventura vía terrestre y luego hacer el recorrido por el Canal de Panamá, o simplemente por el Océano Pacífico para llegar al Asia del extremo Occidental (del Océano Índico).
- Los instrumentos que desarrollen el plan determinaran el área reservada para el puerto multimodal.
- Futura cárcel: Este proyecto es de nivel nacional que está elaborando el ministerio de justicia.

Parágrafo 1 : Para cumplir en el presente artículo se reservan las área señaladas en el mapa No.23, Futuro puerto Fluvial y futura Cárcel.

CAPITULO 26: IDENTIFICACIÓN DE TERRENOS E INMUEBLES DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ARTICULO 104: TERRENOS E INMUEBLES DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA (NUC).

A partir de la fecha de vigencia de la ley 388 de 1997, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente ley.

Parágrafo 1: La declaración de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de acuerdo con los objetivos establecidos en el Plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del Plan de Ordenamiento.

Parágrafo 2: Los instrumentos que desarrollen el plan determinarán los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

PARTE 5: TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DE LOS (SUELOS URBANOS, DE EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANOS)

La asignación de Tratamiento Urbanístico, definidos por la Ley como “decisiones administrativas del componente urbano del plan de ordenamiento territorial, por la cual se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la acción pública o privada”, constituye la base para la definición de la normatividad urbanística.

Estableciendo para cada uno de ellos, sus particularidades en cuanto a localización, usos principales, complementarios y compatibles, densidades, índices de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permiten su aplicación real.

Los tratamientos urbanísticos constituyen, bajo este parámetro, la concreción de un conjunto de política de desarrollo urbano: conservar lo que consideremos valioso, desarrollar y estimular el desarrollo donde resulta más aconsejable por cuanto se presenta la mayor aptitud y/o las mejores condiciones, renovar zonas que se encuentren deterioradas, mejorar integralmente zonas deprimidas y/o de desarrollo incompleto.

Las áreas urbanas que deben recibir tratamientos se muestra en el mapa No 34.

CAPITULO 27: TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ARTICULO 105. DE DESARROLLO

Regula el desarrollo urbanístico adecuado de los predios urbanizables y no urbanizados al interior de las áreas urbanas, determinando su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general, los aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico de las áreas sometidas a este tratamiento.

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. 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 equipamientos colectivo de interés público o social.

Parágrafo 1: LOCALIZACIÓN (ver Mapa No 34.)

Se tiene en cuenta áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas. Corresponde al tratamiento de desarrollo los suelos situados así:

1. Entre las calles 42 y 44, carreras 3 y 4, calles 44 y 47, diagonal 3 y carrera 4.
2. Entre calles 42 y 45, carreras 2 este y 2.
3. Entre Caño Lavapatatas, calle 37, carreras 2, 3 y 4, excepto la estación Codi-Mobil.
4. Entre calle 10, transversal 14, calles 11, 12 y carrera 15 (sector de Corpoica).
5. Entre las calles 54 y 56, y la carrera 1ª a la avenida 1ª, continuo al barrio Los Andes.
6. Barrio el Conejo.

CAPITULO 28: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

ARTICULO 106: DE CONSOLIDACIÓN.

El tratamiento de consolidación se plantea para las áreas que tienen un desarrollo definido pero a veces incompleto. Con su aplicación se busca mantener y ordenar la tendencia predominante en cuanto a tipos de construcción, usos del suelo y utilización del espacio público.

Este tratamiento tiene como objetivo concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados y susceptibles de incentivarse, de acuerdo a condiciones morfológicas del espacio urbano, buscando coherencia entre la intensidad y el tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para que los particulares puedan actuar libremente, de acuerdo a lo establecido en las normas. Cuenta en su reglamentación con una normativa que estimula la generación de espacio público y una densificación que permita aprovechar el potencial de desarrollo predial, previendo por sí mismo el equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

Parágrafo 1: LOCALIZACIÓN (ver mapa No 34.)

Corresponde al tratamiento de consolidación los suelos situados así:

1. Entre Avenida 1ª y calles 51 y 54. (barrio Villa Esperanza).
2. Entre carreras 4, 6, 7, 8, 9, 12, calles 11ª, 12, 14, 16, 18, 21, Caño Lavapatatas, urbanización el dorado, calle 24, carrera 15, Exceptuando el barrio Sara López.
3. Entre transversal 11, carrera 17, río Magdalena.
4. Entre calle 10, carrera 9 y río Magdalena.
5. Entre calle 5, carrera 7, calle 3, carrera 5, calle 6, diagonal 4 y río Magdalena.
6. Entre calles 2, 1, 1ª, carrera 7 y río Magdalena.
7. Entre carrera 1ª, calles 17 y 18.

CAPITULO 29: TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

ARTICULO 107. RENOVACIÓN URBANA.

Es un proceso dinámico, correctivo y participativo de recuperación y revitalización de las áreas de la ciudad que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social y que se encuentran desarticuladas de la dinámica urbana existiendo una sustitución total de las estructuras y de los usos (restringiendo el desarrollo predio a predio y fomentando el englobe y el desarrollo integrado de manzanas y conjuntos de éstas).

Parágrafo 1: LOCALIZACIÓN (ver mapa No 34)

Se aplica a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, se prevé la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. Es el caso de el barrio Las Ferias y el lote donde se ubicaba la antigua plaza de mercado; Laureles, Limones.

CAPITULO 30: TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

ARTICULO 108. DE CONSERVACIÓN.

Es el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas y arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

Está orientada a proteger las áreas y zonas cuyas estructuras físicas originales han presentado estabilidad ante los procesos de transformación propios de la localidad.

Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes del municipio y la forma como estos se articulan, referidos a su estructura urbana, inmuebles, el espacio público y privado tanto sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando integrar sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana y garantizar su permanencia en su estado físico actual, por constituir bienes culturales urbanos, patrimonio colectivo de los habitantes y valores y símbolos de la sociedad. Está orientada a proteger las áreas y zonas cuyas estructuras físicas originales han presentado estabilidad ante los procesos de transformación propios de la ciudad.

El tratamiento de conservación se reglamenta por el Decreto número 151 de 1.998.

El tratamiento de conservación tiene como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.

Parágrafo 1: LOCALIZACIÓN (ver Mapa No 34)

Corresponde al tratamiento de conservación los diferentes espacios que estén considerados como patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del municipio de La Dorada.

ARTICULO 109. CONSERVACIÓN INTEGRAL

Son las actividades dirigidas a la protección del inmueble o del conjunto de inmuebles de carácter monumental. Este carácter viene determinado por su condición de "Hechos Urbanos" que son parte de la estructura primaria de la Ciudad, condición mediante la cual participan de los procesos de transformación y de apropiación por parte de los habitantes.

Las acciones de conservación integral buscan preservar estos inmuebles en su espacialidad y materialidad originales (que sustentan sus valores arquitectónicos y urbanos, así como los valores documentales y testimoniales asociados), al igual que en los agregados o las transformaciones posteriores a la construcción inicial que revistan interés histórico o artístico. Se propone, al mismo tiempo, garantizar la disposición del edificio en el escenario urbano para la vida de los habitantes de la Ciudad.

Las intervenciones están dirigidas a proteger el bien cultural en su totalidad (volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos como las decoraciones), en cada una de sus partes y develar los valores de los elementos arquitectónicos y decorativos que así lo ameriten. Puede ser necesario eliminar los agregados de cualquier género que alteren su percepción o que atenten contra la integridad de sus elementos arquitectónicos más valiosos.

En los casos en que la supervivencia del edificio implique cambiar su uso, se permite la realización de pequeñas obras de adecuación como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que no alteren la volatería o la ocupación originales o de sus elementos arquitectónicos relevantes. Estas obras deben ser en todos los casos ampliamente justificadas, al igual que la inserción de sistemas mecánicos e instalaciones especiales.

Las obras permitidas son: mantenimiento, reparación locativa, adecuación funcional, consolidación, liberación, reintegración y reconstrucción (para las definiciones de los tipos de obra).

CAPITULO 31: TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTICULO 110. DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (NUG).

Tiene como objetivo el reequilibrio del espacio público, semipúblico y privado, el reordenamiento, regularización y dotación de servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento colectivo y del acceso vehicular, de áreas de asentamiento urbano incompleto.

Es un proceso inducido, tanto por el sector público como privado, para generar las intervenciones encaminadas a elevar la calidad de vida de la población en dichas áreas.

Parágrafo 1: LOCALIZACIÓN (ver mapa No 34)

Se localiza en sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros.

Corresponde al tratamiento de mejoramiento integral los suelos situados así:

1. Sector ubicado en calles 19, 20, 21 y 22, el caño Lavapatás y la carrera 2.
2. Sector comprendido a orillas del río Magdalena: entre calles 19 y 22, 16 y 18, y calles 14 y 6 sur.
3. Entre carrera 7, calle 3, carreras 8 y 9, calle 5 y río Magdalena.
4. Entre carrera 9, calles 8 y 10 y río Magdalena.
5. Entre calles 10, 8 y río Magdalena.
6. Sector Bucamba, proyecto Parque ecológico.
7. Centro Poblado de Buenavista.

CAPITULO 32: NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS ARA EL ORDENAMIENTO URBANO

ARTICULO 111. MARCO LEGAL -NORMAS URBANÍSTICAS (NUG).

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

- Decreto 879/98, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los Planes de Ordenamiento Territorial.
- Decreto 1420/98, por el cual se reglamentan (algunos artículos) que hacen referencia a temas de avalúos.
- Decreto 1599/98, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.
- Decreto 151/98, por el cual se dictan las reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

ARTICULO 112. LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN (NUG).

Son elementos constitutivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Dorada, en sus aspectos de desarrollo físico, por consiguiente su desarrollo y aplicación se hará mediante un proceso de planeación permanente, orientado a coordinar las acciones de los sectores públicos y privados dentro de un estricto criterio de justicia social y de asimilación cultural de la política urbana municipal.

Parágrafo: Las normas de construcción complementan las políticas sobre el desarrollo urbanístico.

ARTICULO 113. OBJETIVO DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN (NUG).

Es el de establecer un conjunto de normas básicas a las cuales deben ceñirse las edificaciones y obras de infraestructura en cuanto a su realización, alteración y uso para que garanticen estabilidad y resistencia y preserven la seguridad, la salubridad, el bienestar de la comunidad, el uso racional del espacio público y el medio ambiente urbano.

Las normas debe aplicarse dentro de suelos urbano y suburbano del territorio del Municipio de La Dorada y para las siguientes actividades:

- a) Diseño y ejecución de: Construcción, modificación, reparación y demolición de edificaciones, estructuras y construcción en general y de las instalaciones y equipos incorporados a ellas.
- b) Uso, conservación, mantenimiento e inspección de edificaciones, estructuras y construcciones en general y de las instalaciones y equipos incorporados a ellas.
- c) Control de las conductas de los urbanizadores ilegales, para los efectos de la Ley 308 de Agosto 5 de 1996.

Parágrafo 1: Todo diseño arquitectónico nuevo o de remodelación que se presente a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal, deberá llevar la firma y matricula profesional de un Arquitecto responsable de la obra.

Parágrafo 2: En todo caso la Secretaría de Planeación podrá modificar, intervenir y dar sugerencias, que a su buen criterio se tengan en cuanto a la construcción, estructura y diseño arquitectónico, sugerencia que deben ser atendidas por el constructor o quien se responsabilice de la obra para que sus planos sean aprobados. En caso contrario, así se halla iniciado la construcción, se podrá ordenar su suspensión.

Parágrafo 3: Todo proyecto de construcción o de remodelación que se desee efectuar, deberá llevar adjunto un plano estructural, estudio de suelos sometido a las Normas de Construcciones Sismo-Resistentes - Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998 y Decreto 1052/98 (artículos 13 y 16) - y firmado por un Ingeniero Civil responsable de la obra.

ARTICULO 114. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES (NUG).

Con el propósito de poder aplicar los criterios del ordenamiento urbanístico y arquitectónico, se establecerán las siguientes normas:

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

Parágrafo 1: TAMAÑO DEL LOTE: Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

Parágrafo 2: DENSIDAD MÁXIMA: Se expresa en número de viviendas por hectárea siempre en su cantidad máxima.

Parágrafo 3: ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN: Se hará explícito en cada uno de los sectores y subsectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es el porcentaje máximo de suelo neto de cada predio (X%), descontadas las cesiones públicas, que puede ser ocupado por la edificación en planta de suelo y subsuelo, no diciendo nada de su forma, altura, volumen y dimensiones concretas, ni de su tipología edilicia precisa; también viene definido en cada predio y según su forma por los retiros y aislamientos que se señalen en planta baja / sótano, pero no en otras plantas superiores o inferiores (salvo que se utilice la proyección de toda la construcción por encima y por debajo sobre el plano del suelo). se expresa en % del suelo de propiedad privada dentro del cual puede elevarse (o hacerse subterránea) la edificación y sus cuerpos y fracciones.

Parágrafo 4: ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN: Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es el cociente de dividir el área total de los forjados y pisos construidos o construibles en una edificación por el área total neta privada del predio sobre/ bajo el que se construye, expresándose en m²/m²s. También será igual al producto del índice de ocupación (%) por el número de plantas o pisos iguales de la edificación
[i.C.= (i.O.% x Sn x n°p) / Sn = (i.O x n°p) / 100].

Parágrafo 5: ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: Los planes parciales que los desarrollen determinarán los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: es el área edificable neta (E m²t) de edificación por cada metro cuadrado de área neta o bruta de un predio (Sn m²s) expresándose en m²t/ m²s, y que, indicativa y numéricamente, equivale al número de plantas del edificio que pueden construirse sobre cada metro cuadrado, supuesto un índice de ocupación del 100% (i.E. = 2.4 m²t/ m²s es como si se pudiesen construir 2.4 plantas sobre la totalidad del lote, aunque en realidad fueran 4 alturas, pero con un i.O. del 60%), el índice de edificabilidad va a servir “ para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo ”, constituyendo la base del cálculo de la perecuación o reparto equitativo de cargas y beneficios creados por el Plan Parcial.

ARTICULO 115: PARA LAS DIFERENTES MODALIDADES DE VIVIENDA (NUG).

Para aplicar los criterios del ordenamiento para las diferentes modalidades de vivienda, se establecerán las siguientes normas:

Parágrafo 1: NORMAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

Son aquellas que tienen acceso independiente a la calle, edificaciones en uno o dos pisos mas azotea o altillo; para estas el lote mínimo será de 50 M2 (Frente mínimo 6 metros. Fondo mínimo 12 metros) incluyendo el antejardín (2 metros aislamiento mínimo).

Lote mínimo sin antejardín

<input type="checkbox"/> Programas Densidad Baja	200 M2	420 M2
<input type="checkbox"/> Programas Densidad Media	120 M2	200 M2
<input type="checkbox"/> Programas Densidad Alta	66 M2	120 M2

Aislamiento Posterior: $6,00 \times 2,5 = 15$ M2 para viviendas de un nivel (1 piso) únicamente.

Aislamiento Posterior: $6,00 \times 3 = 18$ M2 para viviendas a partir del segundo nivel (2 piso) únicamente.

Parágrafo 2: NORMAS PARA VIVIENDA BIFAMILIAR

Son aquellas que tienen acceso independiente a la calle, edificaciones en dos pisos con régimen de prosperidad horizontal; para estas el lote mínimo será de 108 M2 (Frente 6 metros. Fondo 18 metros) incluyendo antejardín (3 metros de aislamiento anterior).

Aislamiento Posterior: $6 \times 3 = 18$ M2

Parágrafo 3: NORMAS PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Son aquellas edificaciones de 3 o más pisos en lotes individuales, destinadas para vivienda principalmente. El lote mínimo será de 200 M2 el antejardín (3 metros de aislamiento anterior). $10 \times 20 = 200$ M2

- Frente mínimo 10 metros.
- Área apartamento mínimo 30 M2 (estudio).
- Aislamiento posterior: $10 \times 3.50 = 35$ M2

Parágrafo 4: NORMAS PARA CONJUNTOS CERRADOS

Son aquellas construcciones que sus zonas verdes comunes y vías siguen siendo privadas. Estos conjuntos pueden ser de viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares. Las normas de lotes

mínimos se tomaran de acuerdo a las anteriores. Los índices de ocupación serán los siguientes:

- Los índices de ocupación de viviendas y construcciones comunales no podrán superar el 65% del área del lote general.
- Los índices para las zonas verdes, parques, zonas deportivas y parqueaderos al aire libre; no podrán ser menor del 35% del área del lote general.

ARTICULO 116. CESIONES PUBLICAS (NUG).

Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

- a) **Para vías locales públicas:** Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación de nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.
- b) Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.
- c) Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública). Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cuales estará definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.
- d) será obligación del urbanizador entregar las obras de urbanismo totalmente terminadas y adecuadas para el uso inmediato de la comunidad, esto incluye vías (en asfalto, adoquín, pavimento rígido, etc), zonas verdes dotadas, equipamiento urbano (señalización, paraderos de buses, iluminación, etc).

ARTICULO 117. CESIONES COMUNALES (NUG).

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufruto privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que

permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

Parágrafo 1: OTROS SERVICIOS COMUNALES

Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

-1,2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda, con sus respectivos servicios sanitarios .

-2,50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda, con sus respectivos servicios sanitarios .

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 118. REVEGETACIÓN OBLIGATORIA (NUG).

Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 119. VIVIENDA CELADOR (NUG).

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

- a) En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad - No se podrá enajenar. Área máxima 50M2.
- b) En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

Parágrafo: Toda agrupación o multifamiliar que se albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2.

ARTICULO 120. OPCIONES DE INTERVENCIÓN (NUG).

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

- a) Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido.(conservación arquitectónica).
- b) Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

- c) Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyan las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
- d) Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

Parágrafo 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

Parágrafo 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 121. ALTURAS (NUG).

- En el sector 01 del Centro, se permitirá una altura mínima de 4 pisos y máximo que responda a las normas sismoresistentes.
- Para el resto del suelo urbano y de expansión urbana, la Vivienda Multifamiliares, serán mínimo de 3 pisos y máximo de 4 pisos mas la azotea, o altillo, entrando desde el 4 piso, para toda el área urbana.
- Los desniveles con respecto al nivel de la calle, solo se permitirán en aquellos casos en que la tecnología lo permita, siempre y cuando los niveles bajos sean utilizados única y exclusivamente para parqueaderos. Hay que tener en cuenta que la ciudad presenta problemas de nivel freático y capacidad en sus sistemas de alcantarillado y en los equipos de Cuerpo de Bomberos.
- Las construcciones institucionales serán máximo de 4 pisos más la azotea o altillo; sin embargo, la altura máxima para edificaciones institucionales frente al Río, será de 4 pisos por motivos ambientales.
- Cualquier otro tipo de edificación comercial, en el sector 01 se regirá por la NSR-98, en el resto de sectores, tendrá como altura máxima 4 pisos mas azotea o altillo, la cual podrá ser utilizada para algún tipo de servicio referente a la edificación.
- En caso de que alguna persona, institución o empresa quisiera levantar una edificación de mayor altura (mas de 4 pisos), esta deberá contar con todos los adelantos y requerimientos técnicos y urbanísticos del caso (ascensores, estructura antisísmica, equipos contra incendios, planta eléctrica, motobomba, conexiones a redes de gas domiciliario, etc.) y el permiso para su construcción será dado por la Secretaria de Planeación y Obras Publicas del Municipio, únicamente en el caso en que el Cuerpo de Bomberos lo autorice.
- La altura de las edificaciones, por lo tanto, no estará muy determinada por la distancia mínima entre el eje de la Vía y el parámetro de la edificación, ya que la mayoría de las vías, especialmente en el Centro, tienen secciones de 10 metros o más. Para las vías con sección de menos de 10 metros, la altura máxima permitida será de 4 pisos más azotea o altillo.

ARTICULO 122. AISLAMIENTOS (NUG).

Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

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

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

- En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.

- No podrán ser ocupados por construcciones.
- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
- En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción.
- De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.
- Posteriores : Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.
- Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 123. EMPATES (NUG).

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

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

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

ARTICULO 124. RETROCESOS (NUG).

Los parámetros en la ciudad se encuentran bastante definidos en las áreas consolidadas; por lo tanto no se de deben autorizar adelantos ni retrocesos. Para las áreas en vía de consolidación o en renovación, la Secretaría de Planeación y Obras Publicas del Municipio deberá establecer la sección definitiva de las vías, obligando a retrocesos donde fuere necesario; en ningún caso se debe permitir la construcción sobre el espacio público (Vías, andenes) o sobre los antejardines excediendo normas, ni el cerramiento de los mismos con mallas o rejas altas.

En caso de construcciones nuevas (comercial, institucional) no se deberá llevar a cabo retrocesos que perturben el paramento original. Si se quieren ampliar los andenes, se deberán establecer columnatas o volúmenes que marquen dicho paramento y la ampliación del andén se hará hacia el interior.

ARTICULO 125. VOLADIZOS (NUG).

Los voladizos dependerán del ancho de las vías y de los andenes, de la existencia de antejardines y de los retiros adicionales que establezca la Secretaría de Planeación y Obras Publicas Municipal. Sin embargo con la mayoría de las áreas tienen secciones superiores a los 10 metros y las alturas de las edificaciones no sobrepasan los 4 pisos, se permiten voladizos de 1 M máximo donde no hay antejardines para la mayoría del área urbana.

- Se permiten voladizos de 0.60 metros en las construcciones que se ubican a una distancia mínima el eje de la vía y el paramento de 4 metros.
- Se permiten voladizos de 0.40 metros en las construcciones que se ubican a una distancia mínima entre el eje de la vía y el paramento de 3.50 metros.
- No se permitirán voladizos en las construcciones en las que esta distancia sea menor.
- Se permiten voladizos hasta de 1.50M sobre antejardines de 2 metros o más.

- La altura mínima de un voladizo sobre un andén será de 2.70 metros.
- La altura mínima de un voladizo sobre un antejardín será de 2.50 metros.
- En otros casos, será la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio, la encargada de autorizar los voladizos de acuerdo con las construcciones colindantes o con las características arquitectónicas predominantes en la cuadra.

ARTICULO 126. OCHAVES (NUG).

No son muy frecuentes en la ciudad, sin embargo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

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

ARTICULO 127. ANDENES (NUG).

Su altura mínima debe ser 0.17 metros del nivel de la calle. Su pendiente transversal debe ser entre 0.5% y 2%; su pendiente longitudinal máximo del 7%.

- No se permitirá construir sobre el andén, ni rampas, ni colocar avisos, casetas, carretas o similares.
- Se permitirá interrumpir el andén solo para construir las rampas o huellas para discapacitados, los cuales deberán estar ubicados en todas las esquinas de la ciudad y sus medidas serán 0.70 metros de largo por 0.40 metros de ancho.
- Las señales de tránsito permitirán en aquellos casos en que no hubiere sardineles y en ningún caso deberán obstaculizar la visibilidad de los conductores.
- Las rampas de acceso a parqueaderos se permitirán del límite del paramento hacia adentro.
- No se permitirá ningún tipo de construcción debajo del andén, excepto las que son para servicios públicos.

ARTICULO 128. ANTEJARDINES (NUG).

Toda nueva edificación deberá cumplir con las normas sobre antejardines.

1. Los antejardines mínimos serán de 2 metros, aun en las urbanizaciones de tipo social y aunque solo haya una vía peatonal, ya que el clima del Municipio lo exige.
 - a. Para las urbanizaciones estrato 4, los antejardines deberán ser de 3 metros.
 - b. Para las urbanizaciones estrato 5 y 6 (cuando las haya) serán de 3.5 metros.
 - c. Los jardines deberán conservarse con zona verde de la siguiente manera:
 - o Para vivienda Unifamiliar y Bifamiliar: 75% como área verde empedrada y arborizada.
 - o Para vivienda Multifamiliar: 50% como áreas verdes con jardines, empedrada o arborizada.
 - o Cuando existe uso mixto, vivienda - comercio: el mismo tratamiento que para vivienda multifamiliar.
 - o Los antejardines solo podrán protegerse con muros hasta de 0.40 metros y nunca podrán ser construidos u ocupados como adición a la edificación.
2. En los antejardines de 3 metros o más se podrán colocar escaleras con pendientes positivas para dar acceso a un nivel de la edificación que este máximo a 1.20 metros del nivel del andén.

ARTICULO 129. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS (NUG).

Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.

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

Parágrafo 1: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

ARTICULO 130. PATIOS (NUG).

- Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima:9 m2- Lado mínimo 3 metros.
- Para multifamiliares: área mínima: 16 m2-Lado mínimo 4 metros.

ARTICULO 131. CERRAMIENTO DEL PREDIO (NUG).

Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2,25Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes-Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal y Obras Públicas.

ARTICULO 132. GARAJES Y PARQUEADEROS (NUG).

- Los accesos a garajes y parqueaderos, deberán alejarse lo máximo de las esquinas y utilizar las vías de menor tráfico vehicular.
- Todas las edificaciones deberán tener espacios para parqueo dentro o fuera de la vivienda (Bahías) y estos se reglamentaran de acuerdo con el área de la edificación, numero de viviendas o locales o estratos de la siguiente manera:

Parágrafo 1: EDIFICACIONES PUNTUALES

VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR (INCLUIDA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL)		
Área o Tipo	Parqueadero-Residente	PARQUEADERO-VISITANTES
45 a 120 M2	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 10 viviendas
mayor a 121 M2	2 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas

VIVIENDA MULTIFAMILIAR		
30 M2 - 69 M2	1 por cada vivienda	1 por cada 10 viviendas
70 M2 - 120M2	1 por cada vivienda	1 por cada 8 viviendas
121 M2 y Mas	2 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas
URBANIZACIONES UNIFAMILIARES		
66 - 120 M2	1 por cada vivienda	1 por cada 7 viviendas
Mayor a 121 M2	2 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas
URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES		
30 M2 - 69 M2	1 por cada vivienda	1 por cada 10 viviendas
70 M2 - 120 M2	1 por cada vivienda	1 por cada 8 viviendas
Mayor a 120 M2	2 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas
Nota: Los parqueaderos para visitantes deberán ser bahías integradas a la red vial de la ciudad, sin que se afecten los andenes, zonas verdes o antejardines.		

CONJUNTOS CERRADOS		
Estrato	Parqueadero-Residente	Parqueadero-Visitantes
1-2-3	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 15 viviendas
4	1 por cada vivienda	1 por cada 10 viviendas
5	2 por cada vivienda	1 por cada 7 viviendas
6	2 por cada vivienda	1 por cada 5 viviendas
EDIFICACIONES COMERCIALES INSTITUCIONALES O INDUSTRIALES		
Salud y similares	1 por cada 40 M2 AUC	1 por cada 40 M2 AUC
Educación	1 por cada 50 M2 AUC	1 por cada 50 M2 AUC
Comercio	1 por cada 40 M2 AUC	1 por cada 40 M2 AUC
Industria	1 por cada 50 M2 AUC	1 por cada 50 M2 AUC

Nota: AUC (Área Útil Construida). Las edificaciones para uso industrial deberán contar con área para patio de maniobras, cargue y descargue y las medidas de estas deberán estar diseñadas de acuerdo con el vehículo de operación que se utilice.

Edificaciones con varios usos: cuando una edificación tenga varios usos, los parqueaderos necesarios se calcularan de acuerdo con los requerimientos estipulados anteriormente para cada uso.

Edificaciones hoteleras y turísticas: están reglamentadas directamente por la ley marco del turismo de acuerdo con el numero de habitaciones, categoría y modalidad.

Cines, teatros y similares: deberán contar con 1 parqueadero por cada 20 espectadores, diseñarse como parte de la edificación.

Estadios, coliseos y similares: deben contar con 1 parqueadero por cada 20 espectadores, diseñado dentro del área de los lotes destinados para este fin y no sobre las vías adyacentes.

Parágrafo 2: RAMPAS PARA PARQUEADEROS

Tanto las rampas de acceso como las interiores no deben exceder el 30% de pendiente positiva o negativa. La rampa de acceso debe empezar del límite del paramento hacia adentro. En las áreas centrales donde se considere ampliación de andenes hacia adentro del paramento, la rampa deberá empezar a partir del borde donde termine la ampliación. Esto permitirá tener circulaciones cubiertas (Arcadas) completamente libres. Los andenes interiores deberán tener una medida uniforme de 2.50 metros de ancho y la Secretaria de Planeación y Obras Publicas del Municipio deberá propender por su construcción en todas las edificaciones nuevas.

Parágrafo 3: MEDIDAS EN PARQUEADEROS: La circulación vehicular será de 5 metros como mínimo y las medidas de parqueo serán de 2.50 metros x 5 metros mínimo.

Parágrafo 4: ESCALERAS: Deberán estar conectadas con el resto de la edificación.

Parágrafo 5: OTROS

No se permitirán cambios de usos en espacios que hayan sido destinados para parqueaderos o garajes.

No se podrán ocupar los andenes o las zonas verdes en los parqueaderos.

Si una nueva edificación no puede cumplir con estas normas, sus propietarios deberán pagar el equivalente a 10 salarios mínimos mensuales por cada parqueadero que no construya. Estos recaudos irán a las arcas municipales y se destinarán para la construcción de parqueaderos públicos.

ARTICULO 133. NORMAS PARA SUBDIVISIONES DE VIVIENDAS (NUG).

Área de vivienda mínima permitida para subdivisiones: 30 M2 que es el área para un estudio, alcoba, baño, cocineta y ropas. Estos espacios deberán estar iluminados, ventilados directamente y cumplir con las normas para parqueaderos

CAPITULO 33: NORMAS PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 134. DE LAS CONEXIONES A LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS (NUG).

Las conexiones, acometidas y obras complementarias necesarias para interconectar las instalaciones interiores (red interna) de las edificaciones con las redes exteriores (red local) del suministro público para los servicios de agua, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía y distribución de gas domiciliario se regirán por las normas que se relacionan en este título y que tienen el carácter de obligatorias para todos los inmuebles y edificaciones de la ciudad de la Dorada, ubicadas dentro del Perímetro de suelo urbano.

Parágrafo 1: INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Las acometidas y conexiones de las instalaciones interiores (red interna) de las edificaciones para el suministro de agua potable con la red pública de acueducto y para la evacuación de aguas lluvias y aguas negras desde las edificaciones a las redes locales de alcantarillado de la ciudad, deben cumplir con el reglamento de la empresa prestadora del servicio.

Parágrafo 2: De acuerdo con la Ley 373 de 1997 el municipio y/o las empresas administradoras de acueductos deben presentar un plan para uso eficiente del agua, incluido el componente de

educación ambiental. Toda edificación que se construya debe contar con implementos de bajo consumo de agua de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 3102 de 1989.

Parágrafo 3: NORMAS BÁSICAS

El servicio público domiciliario de acueducto (agua potable) y alcantarillado se regulará básicamente por las siguientes normas: Ley 142 de 1994 (título IX, capítulo I), Decreto 951 de 1989, las resoluciones de la Junta Nacional de Tarifas números 130 y 144 de 1992, las resoluciones de la comisión reguladora de agua potable y saneamiento básico números 004 de 1993 y 002 de 1995, las resoluciones del Ministerio de Desarrollo números 01, 03, 04, 06, 07, 08, 09 de 1994 y las normas municipales pertinentes expedidas por el Concejo y la Alcaldía Municipal.

ARTICULO 135. SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIO DE ASEO (NUG).

Constituida por los elementos de: recolección, transporte, barrido y limpieza de vías y áreas públicas, transferencia, tratamiento, aprovechamiento y disposición final.

Parágrafo 1: Almacenamiento y presentación de los residuos sólidos.

Son de responsabilidad de la entidad prestadora del servicio de aseo las actividades de recolección, transporte de basuras, barrido y limpieza de áreas públicas, y el sistema de disposición final en cuanto a los aspectos de selección de sitio que estará sujeta a la aprobación del municipio y la selección de técnicas para la disposición final de residuos sólidos, normas ambientales para los rellenos sanitarios y disposición de escombros.

Parágrafo 2: NORMAS BÁSICAS

El servicio público de aseo se regula básicamente por las siguientes normas: Decreto 605 de 1996 del Ministerio de Desarrollo Económico y reglamentario de la Ley 142 de 1994 en relación con la prestación del servicio público domiciliario de aseo, la Resolución No. 02 de 1994 del Ministerio de Desarrollo, en sus aspectos de ámbito de aplicación, condiciones para el cobro del servicio, contabilidad, información de los usuarios, registro de la prestación del servicio y por las especiales dictadas por el Concejo y la Alcaldía Municipal en lo pertinente.

ARTICULO 136. EL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (NUG).

El servicio público domiciliario de energía eléctrica es el transporte de ésta desde las redes regionales de transmisión hasta el domicilio del usuario final, incluida su conexión y medición.

Los sistemas de conexión, acometidas, subestaciones y demás obras necesarias para interconectar las edificaciones con las redes de distribución públicas, deben hacerse cumpliendo con los requisitos y recomendaciones de la Central Hidroeléctrica de Caldas - CHEC.

Parágrafo 1: NORMAS BÁSICAS

El servicio público domiciliario de energía eléctrica se regirá básicamente por las siguientes normas: Ley 143 de 1994, Ley 286 de 1996 (Modificatoria de las leyes 142 y 143 de 1994), Decreto 1555 de 1990 (Reglamento del servicio de energía eléctrica), Decreto 2119 de 1992 (Funciones de la Comisión de Energía), Resoluciones del Ministerio de Minas y Energía Nos. 1596, 8-3037 de 1995, 8-1497 de 1996 y 8-1745 de 1996 y las especiales expedidas por la CHEC para dicho servicio.

Parágrafo 2: De conformidad con la autorización dada por la resolución No. 1132 de 1996, del Ministerio de Minas y Energía, el municipio podrá, previa autorización del Concejo Municipal y si los estudios de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas lo consideran viable, otorgar contrato de concesión para el suministro, mantenimiento y expansión del Servicio de Alumbrado Público.

ARTICULO 137. SERVICIO PÚBLICO DE TELEFONÍA (NUG).

El servicio público domiciliario de telefonía, como servicio básico de telecomunicaciones, es la transmisión conmutada de voz a través de la red telefónica conmutada con acceso generalizado al público en el municipio. Los sistemas de conexión, las acometidas y demás obras complementarias necesarias para interconectar las instalaciones telefónicas en las edificaciones con las redes locales telefónicas de la ciudad deben hacerse cumpliendo con los requisitos y recomendaciones de la Empresa Nacional de Telecomunicaciones (TELECOM) y el Código Eléctrico Nacional.

Parágrafo 1: NORMAS BÁSICAS

El servicio público domiciliario de telefonía pública básica conmutada se regirá por las siguientes normas: Ley 286 de 1986, Art. 5o. (pago de contribuciones), Decreto No. 189 de 1988 (reglamento del servicio telefónico) y las resoluciones del Ministerio de Comunicaciones Nos. 3956 de 1989 (reglamento general de suscriptores), 4145 de 1989 (condiciones de supresión, sanción y retiro del servicio) y 641 de 1994 (prestación de servicios de telefonía)

ARTICULO 138. SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIO DE GAS COMBUSTIBLE (NUG).

En el caso de que en el Municipio de La Dorada se adopte el servicio público de gas domiciliario se debe tener en cuenta lo siguiente:

Este servicio es el conjunto de actividades ordenadas a la distribución de gas combustible, por tubería u otro medio, desde un sitio de acopio de grandes volúmenes o desde un gasoducto central hasta la instalación de un consumidor final, incluyendo su conexión y medición. Incluye también las actividades complementarias de comercialización desde la producción y transporte de gas por un gasoducto principal desde el sitio de generación hasta aquel en donde se conecte a una red secundaria.

Parágrafo 1: NORMAS BÁSICAS

El servicio público domiciliario de gas combustible se regirá por las siguientes normas: Ley 142 de 1994, Art. 174 (áreas de servicio exclusivo para gas domiciliario), 175 (estímulos a los usuarios de gas combustible) y 176 (distribución y suministro de hidrocarburos), Decreto 700 de 1990 (reglamentario del servicio de gas domiciliario), Decreto 039 de 1996 (bases para el estudio de movilidad empresarial que deben realizar las empresas de servicios públicos de distribución y comercialización de gas combustible por red), Decreto 1051 de 1995 (bases de servicio exclusivo para la distribución de gas domiciliario) y Decreto 1359 de 1996 (del trámite para la contratación de áreas de servicio exclusivo para la prestación del servicio público domiciliario de gas combustible por red de tubería)

ARTICULO 139. DE LA ESTRATIFICACIÓN Y SUBSIDIOS (NUG).

Para asignar eficientemente el gasto social y garantizar beneficios a la población que más lo necesita, los subsidios en los servicios públicos domiciliarios, se otorgarán por el municipio a las personas de menores ingresos, determinados a través de la estratificación socioeconómica adoptada, tal como lo dispone el art. 34 de la Ley 188 de 1985 y para el Municipio de La Dorada los Decretos 139 del 28 de Junio de 1991(Suelo Urbano) y el 140 del 28 de Junio de 1996 (Suelo Rural y Centros Poblados) y los

cuales fueron remitidos a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, en cumplimiento de lo ordenado por el Decreto No. 1538 de Agosto 27 de 1996.

ARTICULO 140. APLICACIÓN DE LA ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA (NUG).

Para la aplicación de la estratificación socioeconómica adaptada por el municipio a los servicios públicos domiciliarios se deberán tener en cuenta los criterios establecidos en la circular No. 009 de junio 27 de 1996 de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, o la norma vigente que la modifique.

ARTICULO 141. DE LOS DERECHOS DE LOS USUARIOS (NUG).

Los usuarios de los servicios públicos domiciliarios del Municipio de La Dorada tienen derecho, además de los consagrados en el Estatuto Nacional del Usuario y de las demás normas que confieren derechos a su favor, siempre, que no contradigan el régimen de la Ley 142 de 1994, a:

1. Obtener de las empresas la medición de sus consumos reales mediante instrumentos tecnológicos apropiados, dentro de los plazos y términos fijados.
2. La libre elección del prestador del servicio y del proveedor de las líneas necesarias para su obtención o utilización.
3. Obtener los bienes y servicios ofrecidos en calidad o cantidad superior a los proporcionados de manera masiva, siempre que ello no perjudique a terceros y que el usuario asuma los costos correspondientes.
4. Solicitar y obtener información completa, precisa y oportuna sobre todas las actividades y operaciones directas e indirectas que se realicen para la prestación de los servicios públicos, siempre y cuando no se trate de información calificada como secreta o reservada por la ley y se cumplan los requisitos y condiciones que señale la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

Parágrafo 1 : El régimen regulador de los derechos de los usuarios de los servicios públicos domiciliarios es el contenido en: la Constitución Política (art. 369), Ley 142 de 1994 (art. 9o.) y los Decretos Nos. 1842 de 1991 (estatuto nacional de los usuarios de los S.P.D.) y 2150 de 1995 (ámbito de aplicación de la figura del silencio administrativo positivo).

**CAPITULO 34: NORMAS DEL CÓDIGO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIONES
SISMO-RESISTENTES**

ARTICULO 142. CÓDIGO COLOMBIANO DE NORMAS SISMORRESISTENTES (NUG).

En el presente Capítulo se adopta el Código Colombiano de Construcciones Sismo-Resistentes (Decreto 1400 de 1984), específicamente para los requisitos de construcción de edificaciones de uno (1) y dos (2) pisos y con carácter muy general, regulados en los Capítulos E.1 (Introducción), E.2 (Muros de Carga y Muros Transversales), E.3 (Muros Divisorios y Parapetos), E.4 (Losas de Entrepiso y Cubiertas) y E.5 (Cimentación).

Parágrafo 1: La Dorada se encuentra en zona de riesgo sísmico intermedio en donde el coeficiente Aa (Coeficiente Aceleración Pico Esperada) y coeficiente Av (Coeficiente Velocidad Pico Esperada) entre escala mayor de 0.15 y sin excedes de 0.20.

Parágrafo 2: Los planos relacionados en el presente Acuerdo harán parte integral del Código de Construcción.

CAPITULO 35: DE LOS DISEÑOS URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS PARA LA ACCESIBILIDAD DE LA POBLACIÓN DISCAPACITADA

ARTICULO 143. COBERTURA (NUG).

La Secretaría de Planeación y Obras Públicas, deberán tener muy en cuenta al momento de aprobar licencias de construcción que los respectivos diseños arquitectónicos garanticen el ingreso y tránsito (evacuación) de la población discapacitada, constituida por los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, dado su aumento significativo en el territorio municipal, por causas diversas. Igualmente deberán exigir que el diseño provea una señalización adecuada de salidas para los minusválidos.

Parágrafo 1 : Lo anterior sin perjuicio de la política de previsión, rehabilitación e integración social que se adelante por el Estado para los discapacitados.

ARTICULO 144. NORMAS BÁSICAS (NUG).

Lo son:

- La Ley 12 de enero 27 de 1987 "Por la cual se suprimen algunas barreras arquitectónicas y se dictan otras disposiciones", relacionadas con personas discapacitadas.
- La Resolución No. 14861 de Octubre 4 de 1985 y reglamentaria de la Ley 9ª de 1979 y "Por la cual se dictan normas para la protección, seguridad, salud y el bienestar de las personas en el ambiente y en especial de los minusválidos", especialmente en el diseño y construcción de andenes, vías peatonales, parqueaderos, barreras, señalización, ambientes interiores, circulaciones interiores, rampas, escaleras, ascensores, servicios sanitarios y duchas.

ARTICULO 145. DEL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN (NUG).

Los lugares de los edificios públicos y privados que permiten el acceso al público en general, deberán diseñarse y construirse de manera tal que faciliten el acceso y tránsito de personas cuya capacidad motora o de orientación esté disminuida por la edad, la incapacidad o la enfermedad.

Deberán acogerse a dicho diseño y construcción las edificaciones destinadas a:

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

ARTICULO 146. DE LAS LICENCIAS Y PERMISOS (NUG).

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

- Tener un sistema de "evacuación" que permita el ingreso y tránsito de las personas minusválidas a las edificaciones relacionadas en el art. de este código.
- Tener un sistema que provea de "señalización adecuada" al sistema de evacuación.

CAPITULO 36: NORMAS PARA EL ORDENAMIENTO RURAL

ARTICULO 147. FUNCIONES AMBIENTALES DE LOS MUNICIPIOS (NUG).

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

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

ARTICULO 148. NORMAS GENERALES QUE REGULARÁN EL SUELO RURAL (NUG).

1. El frente mínimo: 50 mts.
2. El área mínima del lote: 10.000 mt².
3. Índice de ocupación: 0.20
Índice de construcción: 0.60
4. El número de pisos permitido en la área agropecuaria es el resultante de la aplicación de los índices de ocupación y de construcción.
5. Los patios interiores tendrán un área mínima de veinte (20) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de cuatro (4) metros.
6. Todas las edificaciones nuevas que se ubiquen sobre las intersecciones de las vías férreas en las áreas agropecuarias o centros poblados deberán ceder un aislamiento anterior sobre las vías de veinte (20) metros.
7. Los aislamientos entre construcciones serán de diez (10) metros como mínimo.
8. Para todos los casos de la área agropecuaria, no se permitirá que las edificaciones de predios diferentes se unan físicamente, deberá dejarse un aislamiento lateral entre edificaciones de diferentes predios de diez (10) metros.
9. Los cerramientos laterales y posteriores deberán ser una cerca viva con especies naturales y propias del lugar en que se encuentren, los cuales serán supervisados por la UMATA.
10. Los cerramientos anteriores podrán ser transparentes o en mampostería, con una altura máxima de dos (2) metros con cincuenta (50) centímetros.
11. Para todo desarrollo que se pretenda adelantar en la área agropecuaria se establece como obligatorio para quien desarrolle edificaciones, la siembra de diez (10) árboles como mínimo por cada edificación aprobada, con una altura mínima (cada árbol) de un (1) metro con cincuenta (50) centímetros, preferiblemente de especies nativas, las cuales tendrán supervisión

por parte de Planeación municipal en coordinación con la oficina de Gestión Ambiental, que expedirá un paz y salvo dirigido a la oficina de Planeación Municipal tan pronto se hayan sembrado adecuadamente los árboles requeridos, requisito indispensable para poder otorgar la respectiva licencia de construcción.

12. En los acuíferos al aplicar la normatividad, solo se permite la construcción de una vivienda por hectárea con retiro o separación entre viviendas de 100 metros.
13. Para la siembra de los árboles, previamente deberá presentarse ante la Oficina de Gestión Ambiental el proyecto respectivo, el cual deberá tener en cuenta las características del suelo, las redes de servicios públicos domiciliarios existentes o por construir, los cimientos de las construcciones existentes o por construir.
14. Para la área agropecuaria que se encuentre desarrollada previamente al presente Acuerdo se adelantará un proyecto de arborización entre la Oficina de Planeación Municipal y la oficina de Gestión Ambiental.
15. Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requerirán el cumplimiento de las disposiciones y exigencias ambientales establecidas en la ley.
16. La ocupación máxima para las explotaciones bajo invernadero serán de:
 - a) Áreas cubiertas por invernaderos y usos complementarios: sesenta (60) por ciento.
 - b) Áreas en barreras perimetrales de aislamientos forestales: diez (10) por ciento.
 - c) Áreas de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo: treinta (30) por ciento.

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

ARTICULO 149. CENTROS POBLADOS (NUG).

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

ARTICULO 150. NORMAS PARA PARCELACIONES Y CONDOMINIOS (NUG).

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

1. Para el uso de vivienda en aquellos proyectos donde se maneje la figura de parcelación, tales como condominios, agrupaciones y/o conjunto de viviendas, regidos por un reglamento interno de copropiedad, se establece como área mínima de manejo privado ochocientos metros cuadrados (800 mts²), con mínimos de frente sobre las vías de acceso de 30 ml.
2. Se descontará para el cálculo de la densidad de la zona de afectación por preservación de ronda de río, zonas de carretera regional, interveredal, redes de alta tensión.
3. Las alturas para parcelaciones, agrupaciones y/o condominios será de dos (2) pisos y altillo, con una altura mínima de 7.65 metros sin contar la cubierta y contados a partir del andén.
4. Los aislamientos en las parcelaciones, agrupaciones, y/o condominios serán:
 - a) Anterior de diez (10) metros,
 - b) Lateral cinco (3) metros y
 - c) Posterior de diez (5) metros,
 - d) Para los demás usos, aislamientos de diez (8 metros) mínimo sobre todos los costados.
5. Los cerramientos serán transparentes con cerca viva, cerca de postes y alambrado con una altura máxima de un (1) metro o arboledas.

6. Para todo desarrollo que se pretenda adelantar se establece como obligación, para quien desarrolle el proyecto, la siembra de veinte (20) árboles por unidad de vivienda con una altura mínima de uno con cincuenta (1.50) metros
7. Los árboles serán de especies nativas de la región
8. Estos árboles se deben localizar en el respectivo antejardín o en la zona verde común de la respectiva urbanización y/o condominio.
9. Todos los proyectos que se adelanten en desarrollo de condominios y parcelaciones deben respetar las zonas de conservación ambiental, para no crearles ningún impacto.
10. El paisajismo, para todo desarrollo de condominios y parcelaciones, se establece como obligación para quien ejecute el proyecto la siembra de treinta (30) árboles por unidad de vivienda con una altura mínima de 1.50 metros cada árbol.
11. Las áreas destinadas para protección y preservación del patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico y ambiental deben ser respetadas y conservadas por los dueños de los predios, previa concertación con Planeación Municipal.

Artículo 151. VÍAS Y RETIROS EN PARCELACIONES O CONDOMINIOS (NUG).

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

- La calzada será de siete (7) metros y uno con cincuenta (1,50) metros a cada lado para adecuar berma o andén según el caso.
- El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de cinco (5) metros a partir del eje de la vía interior.
- La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía, de once (11) metros
- Las vías restantes serán en senderos peatonales, con una sección de mínimo seis (6) metros, que incluya un andén de dos (2) metros en zona dura
- La construcción respetará un retiro de nueve (9) metros al eje de los senderos
- El tamaño del lote mínimo será de una hectárea para una vivienda (suelo rural).

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

Los aislamientos para parcelaciones y condominios serán los siguientes:

- Aislamiento a linderos: Los aislamientos de las construcciones con respecto a los linderos lateral y posterior de la propiedad serán de 8 metros para Comercio, servicios, Industria y uso de Equipamiento Colectivo y de 6 metros para vivienda.
- La medición de estos aislamientos se establecerá con respecto a los elementos más sobresalientes de las fachadas respectivas, incluidos los voladizos y los aleros.

ARTICULO 152. ÁREAS DE RESERVA FORESTAL (NUG).

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

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

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

1. Se denomina áreas de reserva forestal la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales productoras, protectoras o productoras-protectoras.
2. El área de reserva forestal sólo podrá destinarse al aprovechamiento racional permanente de los bosques que en ella existan o se establezcan y en todo caso, deberá garantizarse la recuperación y supervivencia de los bosques.
En el caso, previamente determinado, en que no existan condiciones ecológicas, económicas o sociales que permitan garantizar la recuperación y supervivencia de los bosques, el concesionario o titular de permiso pagará la tasa adicional que se exige en los aprovechamientos forestales únicos.
3. La construcción de obras de infraestructura, como vías, embalses, represas o edificaciones y la realización de actividades económicas dentro de las áreas de reserva forestal, requerirán licencia previa.
La licencia sólo se otorgará cuando se haya comprobado que la ejecución de las obras y el ejercicio de las actividades no atenta contra la conservación de los recursos naturales renovables del área
El titular de la licencia deberá adoptar, a su costa, las medidas de protección adecuadas.
4. No podrán ser adjudicados los baldíos de las áreas de reserva forestal.
Se podrá otorgar concesión sobre el uso de baldíos desprovistos de bosques, aun dentro del área de reserva forestal, durante el tiempo necesario para que el concesionario establezca bosques artificiales y los pueda aprovechar.
No se reconocerá el valor de mejoras hechas en una región después de haber sido declarada área de reserva forestal. Tampoco habrá lugar al pago de mejoras en alguna de dichas áreas cuando se hayan hecho después de ponerse en vigencia este código.
5. Si en áreas de reserva forestal, por razones de utilidad pública o interés social, es necesario realizar actividades económicas que impliquen remoción de bosques o cambio en el uso de los suelos o cualquier otra actividad distinta del aprovechamiento racional de los bosques, la zona afectada deberá, debidamente delimitada, ser previamente sustraída de la reserva.
También se podrá sustraer de la reserva forestal los predios cuyas propiedades demuestren que sus suelos pueden ser utilizados en explotación diferente de la forestal, siempre que no se perjudique la función protectora de la reserva.

ARTICULO 153. DE LA FLORA SILVESTRE (NUG).

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

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

ARTICULO 154. DE LA FLORA TERRESTRE (NUG).

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

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

ARTICULO 155. DE LA FORESTACION (NUG).

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

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

Artículo 156. RECURSOS DEL PAISAJE Y SU PROTECCIÓN (NUG).

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

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

procuraran mantener la armonía con la estructura general del paisaje.

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

ARTICULO 157. RESPECTO DE LOS BOSQUES (NUG).

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

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

En suelo rural.

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

En suelo urbano.

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

2. Proteger los ejemplares de especies de la flora silvestre vedadas que existan dentro del predio.
3. Cumplir las disposiciones relacionadas con la prevención de incendios, de plagas forestales y con el control de quemas.

ARTICULO 158. NORMAS SOBRE RECURSOS FAUNA SILVESTRE (NUG).

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

1. Las normas de este título tienen por objeto asegurar la conservación, fomento y aprovechamiento racional de la fauna silvestre, como fundamento indispensable para su utilización continuada.
2. La fauna silvestre que se encuentra en el territorio nacional pertenece a la Nación, salvo las especies de los zocriaderos y cotos de caza de propiedad particular.

De acuerdo con el artículo 54 del Decreto Número 266 del 2000. La caza de especies de fauna silvestre, deberá corresponder a una práctica que no implique el agotamiento de las poblaciones naturales y de sus hábitats y se permitirá en casos como los que se enuncian a continuación:

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

ARTICULO 159. DE LA CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES (NUG).

1. Fauna silvestre es el conjunto de animales que no han sido objeto de domesticación, mejoramiento genético o cría y levante regular o que han regresado a su estado salvaje, excluidos los peces y todas las demás especies que tienen su ciclo total de vida dentro del medio acuático.
2. Caza es todo acto dirigido a la captura de animales silvestres, ya sea dándoles muerte, mutilándolos o atrapándolos vivos, y a la recolección de sus productos.
3. Son actividades de caza la cría, captura, transformación, procesamiento, transporte y comercialización de especies y productos de la fauna silvestre.
4. Por su finalidad la caza se clasifica en:
 - a) Caza de subsistencia, o sea la que sin ánimo de lucro tiene como objeto exclusivo proporcionar alimento a quien la ejecuta y su familia.
 - b) Caza comercial, o sea la que se realiza por personas naturales o jurídicas para obtener beneficio económico.
 - c) Caza deportiva, o sea la que se hace como recreación y ejercicio, sin otra finalidad que su realización misma.
 - d) Caza científica, o sea la que se practica únicamente con fines de investigación o estudios realizados dentro del país
 - e) Caza de control, o sea la que se realiza con el propósito de regular la población de una especie cuando así lo requieran circunstancias de orden social, económico o ecológico.
 - f) Caza de fomento, o sea la que se realiza con el exclusivo propósito de adquirir ejemplares para el establecimiento de zocriaderos o cotos de caza.
5. Se entiende por territorio fáunico el que se reserva y alinda con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre para exhibición.
6. Es zocriadero el área de propiedad pública o privada que se destina al mantenimiento, fomento y aprovechamiento de especies de la fauna silvestre con fines científicos, comerciales, industriales o de repoblación.
7. Es reserva de caza el área que se reserva y alinda con fines de conservación, investigación y manejo, para fomento de especies cinegéticas en donde puede ser permitida la caza con sujeción a reglamentos especiales.
8. Coto de caza es el área destinada al mantenimiento, fomento y aprovechamiento de especies de la fauna silvestre para caza deportiva.
9. Se entiende por veda de caza la prohibición temporal de cazar individuos de determinada especie en una región.
10. Corresponde a la administración pública, en lo relativo a fauna silvestre y caza.
 - a) Adelantar estudios sobre fauna silvestre, mediante labores de investigación, para lograr un manejo adecuado del recurso.
 - b) Prohibir o restringir la introducción, trasplante, cultivo y propagación de especies silvestres perjudiciales para la conservación y el desarrollo del recurso.
 - c) Imponer vedas periódicas o temporales o prohibiciones permanentes y fijar las áreas en

que la caza pueda practicarse y el número, talla y demás características de los animales silvestres y determinar los productos que puedan ser objeto de aprovechamiento según la especie zoológica.

d) Toma las demás medidas autorizadas por ley o reglamento.

11. Se requiere permiso previo para el ejercicio de la caza, salvo en la de subsistencia. Para el de la caza comercial el permiso deberá ser aprobado por el Gobierno Nacional.

12. Las empresas dedicadas a la comercialización o a la transformación primaria de productos de la fauna silvestre se clasificarán así:

a) Las que desarrollan fines de lucro mediante el aprovechamiento de algún producto de las especies fáunicas.

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

ARTICULO 160: PROHIBICIONES SOBRE EL RECURSO FAUNA Y FLORA (NUG).

Está prohibido:

a) Hacer quemas o incendios para acorrallar, hacer huir o dar muerte a la presa.

b) Usar explosivos, sustancias venenosas, pesticidas o cualquier otro agente químico que cause la muerte o la paralización permanente de los animales, salvo cuando se trate de métodos para capturar animales vivos.

c) Usar instrumentos o sistemas de especificaciones que no correspondan a las permitidas en general o para ciertas zonas.

d) Cazar en áreas vedadas o en tiempo de veda.

e) Cazar o comercializar individuos de especies vedadas o cuyas tallas no sean las prescritas, o comercializar sus productos.

f) Provocar el deterioro del ambiente con productos o sustancias empleadas en la caza.

g) Adquirir, con fines comerciales, productos de la caza que no reúnan los requisitos legales o cuya procedencia legal no esté comprobada.

h) Utilizar productos o procedimientos que no estén expresamente autorizados, como medio de control para especies silvestres.

i) Exportar individuos vivos de la fauna silvestre, salvo los destinados a la investigación científica o los autorizados expresamente por el Gobierno Nacional.

j) De acuerdo con lo establecido en el Decreto 2257 de 1986, se prohíbe la tenencia de cerdos y otros establecimientos pecuarios dentro del área urbana y centros poblados.

ARTICULO 161. NORMAS SOBRE RECURSOS HIDROBIOLÓGICOS (NUG).

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

1. Las normas de esta parte tienen por objeto asegurar la conservación, el fomento y el aprovechamiento racional de los recursos hidrobiológicos y del medio acuático, y lograr su disponibilidad permanente y su manejo racional según las técnicas ecológicas, económicas y sociales.

2. Entiéndese por recursos hidrobiológicos el conjunto de organismos animales y vegetales cuyo ciclo de vida se cumple totalmente dentro del medio acuático, y sus productos.

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

ARTICULO 162. PROHIBICIONES SOBRE RECURSOS HIDROBIOLÓGICOS (NUG).

Con el fin de proteger los recursos hidrobiológicos se establecen las siguientes prohibiciones.

1. Ejercer actividades de pesca utilizando determinados elementos, por ejemplo, explosivos y sustancias venenosas, como barbasco, fique y semejantes que produzcan la muerte o el aletargamiento de los individuos de especies hidrobiológicas, o con instrumentos no autorizados.
2. Uso de aparejos, redes, aparatos de arrastre, instrumentos no autorizados o de especificaciones no permitidas, o empleadas en lugares diferentes de los autorizados, el empleo de armas de fuego, y la realización de actividades tales como agitar las aguas produciendo ruido en ellas con palos piedras u otros objetos.
3. Desechar, variar o bajar el nivel de los ríos, lagunas, ciénagas o cualquier otra fuente para obtener pesca.
4. Pescar en zonas y en épocas con veda y transportar o comerciar el producto de dicha pesca.
5. Arrojar a un medio acuático, en forma temporal o permanente, productos, sustancias o desperdicios que puedan causar daño a la vida acuática en general y a sus criaderos en particular.
6. Destruir la vegetación que sirva de refugio o fuente de alimentación de las especies hidrobiológicas.
7. Destruir arrecifes, coralinos y abrigos naturales de esas especies, dañar o alterar el medio ecológico de las especies hidrobiológicas por actividades de exploración o explotación de recursos naturales no permitidas.
8. Construir obras o instalar redes, mallas o cualquier otro elemento que impida el libre y permanente tránsito de los peces en ciénagas, lagunas, caños y canales naturales.
9. Pescar sin el permiso correspondiente; realizar actividades de pesca en contravención a las condiciones especificadas en los permisos; movilizar ejemplares o productos sin salvoconducto

10. Las demás que establezcan la ley y los reglamentos.

ARTICULO 163. NORMAS REFERENTES A LAS CUENCAS HIDROGRÁFICAS (NUG).

De las Cuencas Hidrográficas. (Artículos: 312 y sucesivos, del Decreto 2811 de 1974 -CNRN-).

1. Cuenca u hoyo hidrográfica es el área de aguas superficiales o subterránea, que vierten a una red hidrográfica natural con una o varios cauces naturales, del caudal continuo o intermitente, que confluyen en un curso mayor que, a su vez, puede desembocar en un río principal, en un depósito natural de aguas, en un pantano o directamente en el mar. La cuenca se delimita por la línea del divorcio de las aguas.

ARTICULO 164. USO, CONSERVACION Y PRESERVACION DE LAS AGUAS (NUG).

(Artículos: 132 y 133 del Decreto 2811/74. CNRN y de PMA).

1. Sin permiso, no se podrán alterar los cauces, ni el régimen y la calidad de las aguas, ni intervenir su uso legítimo.
Se negará el permiso cuando la obra implique peligro para la colectividad, o para los recursos naturales, la seguridad interior o exterior o la soberanía nacional.

Identificar fuentes alternas para el suministro del agua que puedan servir para reemplazar las fuentes abastecedoras principales.

2. Los usuarios están obligados a:
 - a) Aprovechar las aguas con eficiencia y economía en el lugar y para el objeto previsto en la resolución de concesión, empleando sistemas técnicos de aprovechamiento.
 - b) No utilizar mayor cantidad de aguas que la otorgada.
 - c) Construir y mantener instalaciones y obras hidráulicas en condiciones adecuadas.
 - d) Evitar que las aguas que deriven de una corriente o depósito se derramen o salgan de las obras que las deben contener.
 - e) Contribuir proporcionalmente a la conservación de las estructuras hidráulicas, caminos de vigilancia y demás obras e instalaciones comunes.
 - f) Permitir la vigilancia e inspección y suministrar los datos sobre el uso de las aguas.

ARTICULO 165. LICENCIA AMBIENTAL (NUG).

Conforme al artículo 49 del Decreto Número 266 del 2.000, requerirán licencia ambiental para su ejecución los proyectos, obras o actividades, que puedan generar deterioro grave al medio ambiente, a los recursos naturales renovables al paisaje.

ARTICULO 166. DE LA EXIGENCIA DE LA LICENCIA AMBIENTAL (NUG).

Se modifica el artículo 52 de la Ley 99 de 1.993, conforme al artículo 50 del Decreto Número 266 del 2.000, el cual quedará así:

El Ministerio del Medio Ambiente otorgará licencia ambiental respecto de las actividades contenidas en los numerales 1 hasta el 11 y los párrafos 1 y 2 del citado artículo.

ARTICULO 167: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (NUG).

Se entiende por estudio de impacto ambiental el conjunto de la información, que deberá presentar ante la autoridad ambiental competente, el peticionario de una licencia ambiental.

ARTICULO 168. TANQUES SÉPTICOS (NUG).

Para el diseño y construcción de los tanques sépticos, se debe tener en cuenta la Resolución 0822 del 6 de agosto de 1998. Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico.

1. TANQUES SÉPTICOS:

Son tanques subterráneos, sellados, diseñados y construidos para el saneamiento rural, deben llevar un sistema de postratamiento. Se recomienda solamente para:

- a) Areas desprovistas de redes públicas de alcantarillado.
- b) Alternativa de tratamiento de aguas residuales en áreas que cuentan con redes de alcantarillado locales.
- c) Retención previa de los sólidos sedimentables, cuando la red de alcantarillado presenta diámetros reducidos.

No está permitido que les entre:

- a) Aguas lluvias ni desechos capaces de causar inferencia negativa en cualquier fase del proceso de tratamiento.
- b) Los efluentes a tanques sépticos no deben ser dispuestos directamente en un cuerpo de agua superficial. Deben ser tratados adicionalmente para mejorar la calidad del vertimiento.

2. TIPOS

Se permite los siguientes tipos de pozos sépticos:

- a) Tanques convencionales de dos compartimientos.
- b) Equipados con un filtro anaerobio.
- c) Según el material: de concreto o de fibra de vidrio o de otros materiales apropiados
- d) Según la geometría: rectangulares o cilíndricos.

3. LOCALIZACION

Deben conservarse las siguientes distancias mínimas:

- a) 1.50 m distantes de construcciones, límites de terrenos, sumideros y campos de infiltración.
- b) 3.0 m distantes de árboles y cualquier punto de redes públicas de abastecimiento de agua.
- c) 15.0 m distantes de pozos subterráneos y cuerpos de agua de cualquier naturaleza.

4. MEDIDA INTERNAS MINIMAS RECOMENDADAS

Profundidad útil: debe estar entre los valores mínimos y máximos de la siguiente tabla, de acuerdo con el volumen útil obtenido mediante la ecuación: $V_u = 1000 + N_c (CT + KLf)$

Volumen útil (m ²)	Profundidad útil mínima (m)	Profundidad útil máxima (m)
Hasta 6	1.2	2.2
De 6 a 10	1.5	2.5
Más de 10	1.8	2.8

5. NUMERO DE CÁMARAS

Se recomienda cámaras múltiples, en serie para tanques de volúmenes pequeños a medianos, que sirvan hasta 30 personas.

6. FILTRO DE GRAVA

Se recomienda para el dimensionamiento utilizar la siguiente metodología:

1. Volumen útil del medio filtrante

Se debe seleccionar una metodología de diseño que garantice el correcto funcionamiento del sistema teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Atascamiento
- b) Área específica
- c) Tiempo de contacto
- d) Granulometría

2. Área horizontal

$$Ah = Vu / 1.80$$

3. Detalles constructivos:

El medio filtrante debe tener una granulometría uniforme; la profundidad (h) útil es 1.80 m para cualquier volumen de dimensionamiento; el diámetro (d) mínimo se recomienda de 0.95 m; el diámetro máximo y el largo (L) no debe exceder tres veces la profundidad útil y el volumen útil mínimo será 1,250 L.

CAPITULO 37: NORMAS SOBRE EL MANEJO DE RESIDUOS PELIGROSOS, INDUSTRIALES, Y ALTAMENTE CONTAMINANTES

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

ARTICULO 169. RESIDUOS SÓLIDOS INDUSTRIALES ESPECIALES (NUG).

Dentro de esta categoría se consideran aquellos desechos que significan un alto riesgo tanto para el personal que los manipula, como para el medio ambiente. Tipos de estos desechos son los desechos tóxicos a base de plomo, sustancias reactivas y patológicas producidas en la industria química y en la agroindustria.

Se consideran los residuos sólidos generados durante el proceso industrial.

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

ARTICULO 170. AFECTACIÓN DEL MEDIO SUELO (NUG).

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

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

ARTICULO 171. SITUACIONES DE RIESGO (NUG).

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

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

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

CAPITULO 38: NORMAS QUE CONTROLAN LA CONTAMINACIÓN POR RUIDO Y/O OLOR

ARTICULO 172. CONTAMINACIÓN POR RUIDOS, OLORES Y VIBRACIONES. (NUG).

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

Este tipo de afectación se maneja de acuerdo a las reglamentaciones de la Resolución No 08321 de 1.983 del Ministerio de Salud Nacional, sobre la protección y conservación de la audición, de la salud y del bienestar de las personas por causa de la producción y emisión de ruidos.

Los efectos ocasionados por los diferentes tipos de vibraciones no están reglamentados. Dentro de las empresas que puedan ocasionar este tipo de perturbaciones que clasifican aquellas que tienen procesos del siguiente tipo: procesos de trituración o molienda de materiales, procesos de zarandeo y procesos de transporte interno por elevadores de cangilones y/o bandas vibratorias.

ARTICULO 173. NORMAS QUE CONTROLAN LA CONTAMINACIÓN POR RUIDO Y/O OLOR (NUG).

Las normas que actualmente reglamentan el manejo de la calidad del aire y el control de la producción por ruido son:

- El Decreto 948 del 5 de Junio de 1995, referente a la protección y el control del aire en el país reglamenta.

- La contaminación del aire por fuentes móviles.
- La contaminación del aire por fuentes fijas: fabricas, establecimientos comerciales o de servicios, quemas agrícolas, canteras, plantas trituradoras de materiales para construcción y construcciones.
- La contaminación por ruido, causada por bocinas, tubos de escape, maquinaria industrial, actividades comerciales y de servicios, altoparlantes, aeropuertos, etc.
- Los olores ofensivos. Producidos por cierto tipo de procesos productivos o disposición inadecuada de desechos.
- También dentro de este decreto se determina que en casos graves de contaminación, las autoridades ambientales podrán declarar a las ciudades en estado de prevención, alerta o emergencia.

Los principales factores contaminantes son:

- Las industrias:** algunas industrias constituyen fuentes principales de contaminación tanto del aire, como del agua y por ruido, un único proceso de identificación puede servir para determinar cual es el aporte de las mismas a los diversos tipos de contaminación.
- Otras fuentes de contaminación por ruido y/o olor son:** las estaciones de servicio de gasolina, establecimientos públicos (discotecas, bares y cantinas, billares, bingos, plaza de mercado, playón de Bucamba en época de subienda, puerto de las lanchas y los caños)
- Fuentes móviles:** Las sustancias sometidas a control en vehículos terrestres son el monóxido de Carbono(CO), dióxido de nitrógeno (NO₂) y partículas de hidrocarburos inquemados (HC), establecidos en la ley de aire. Limpio de la equivalencia para la protección del medio ambiente de los Estados Unidos, norma que se ha constituido en la base para la reglamentación del tema en varios países de América Latina, incluida Colombia.

El Decreto 948 del 5 de Junio de 1995, también prohíbe las emisiones de contaminantes en vehículos Diesel, que tenga una opacidad mayor a la autorizada. Esta opacidad es una forma de medir la contaminación que produce el humo negro y se determina mediante pruebas técnicas.

ARTICULO 174. NORMAS PARA VEHÍCULOS (NUG).

- Se prohíbe el uso de gasolina con plomo. El Ministerio reglamentará el contenido de otras sustancias contaminantes en los combustibles.
- Evaluación de emisiones de vehículos automotores. el Ministerio del medio Ambiente establecerá los requisitos técnicos y las condiciones que deberán cumplir los centros de diagnostico para hacer las pruebas de emisiones. Esta evaluación se realizará anualmente a partir del primero de enero de 1.996 y será requisito para obtener el certificado de movilización.

Para dar cumplimiento a lo anterior el decreto creó unos mecanismos de evaluación y certificación para fuentes móviles.

ARTICULO 175. ACTIVIDADES QUE REQUIEREN PERMISO (NUG).

Las siguientes actividades requieren permiso para su ejecución

- Quemadas abiertas en zonas rurales.
- Descarga de humos, gases vapores o partículas a través de ductos o chimeneas en establecimientos industriales, comerciales o de servicios.
- Emisiones producidas por explotaciones mineras a cielo abierto.

- Incineración de residuos sólidos, líquidos y gaseosos.
- Operación de calderas e incineradores.
- Quemadas de combustibles en campos petroleros y de gas, en operación ordinaria.
- Producción de lubricantes y combustibles.
- Actividades que generen olores ofensivos.
- Las obras de construcción deberán instalar mallas que eviten la caída de polvo, materiales y desechos al espacio público.

CAPITULO 39: NORMAS PARA VÍAS Y TRANSPORTE

ARTICULO 176. NORMAS PARA VÍAS Y TRANSPORTE URBANO (NUG).

Mientras se formula o aprueba el plan vial municipal, el municipio se regirá por las siguientes normas.

Clasificación y jerarquización de las vías urbanas vial

VÍAS EN NUEVAS URBANIZACIONES (Valores en metros)

VIA	TOTAL	ANTEJARDIN	ANDEN	ZONA VERDE	CALZADA	SEPARADOR
Vía principal	Variable según el proyecto – Calzada mínima 7.0 – sección total mínima 20.0					
Vía secundaria	21.0	3.0	2.0	2.0	7.0	-
Vía local (VL1)	18.0	3.0	1.5	1.5	6,0	-
Vía local (VL2)	14.0	1.5	1.5	1.5	5,5	-
Vía local (VL3)	10.0	-	1.5	1.5	5.0	-

Para las vías peatonales la sección será definida por Planeación Municipal, pero en ningún caso podrá ser menor de 1,20 metros y no se permiten accesos a viviendas por este tipo de vías.

- Criterios de diseño de las Vías Urbanas**
El trazado y normas de diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones serán fijadas por la Secretaría de Planeación Municipal, acorde con el Plan Vial, de Tránsito y Transporte. El trazado y normas de diseño de las vías del Plan Vial y las Arterias Secundarias y Colectoras, y las intersecciones serán fijadas por la Secretaría de Planeación Municipal, acorde con el Plan Vial, de Tránsito y Transporte."
- **Radios de sardinel:** Los radios de sardinel en las intersecciones de dos vías locales cualquiera será de 3.50 m, para los demás casos serán:
- **Radios de sardinel en intersecciones:** Los radios de sardinel en las intersecciones de las anteriores vías serán:

	VP	VS	VL-1	VL -2	VL-3
VP	12.00	9.00	4.50	4.00	3.50
VS	9.00	9.00	4.50	4.00	3.50

- **Velocidad de Diseño:** Se establecen para vías urbanas, las siguientes velocidades de diseño:
Vías principales 60 Km./h

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

- **Pendientes:** Las pendientes máximas permitidas para las vías Principales, Secundarias y locales serán del 8, 10 y 12%, respectivamente.
- **Drenaje:** Para facilitar el drenaje en todo tipo de vía, la pendiente mínima no debe ser inferior al 0,5%.
- **Curvas Verticales:** La longitud mínima de la curva vertical es la que se muestra a continuación:
Vías principales 35 metros
Vías secundarias 25 metros
Vías locales 10 metros
- **Bombeo:** Toda vía debe tener un bombeo comprendido entre 1 en 40 (2,5%) y 1 en 48 (2%), en los tramos donde la vía no tenga peralte. En la intersección de una vía secundaria con una de mayor jerarquía, la vía secundaria debe acomodarse al perfil de la vía principal, la cual conservará su sección transversal normal a lo largo de la intersección.
- **Gálibos:** En vías, donde solo se permita la circulación de buses y automóviles, el gálibo mínimo debe ser 4,20 metros; en vías donde pueda circular todo tipo de vehículos, el gálibo mínimo debe ser 4,60 metros.
- **Bahías:** Para algunos usos del suelo se deberá considerar que si están frente a vías de intenso tráfico o de rutas de transporte, deberán implementarse bahías para el acceso y salida de vehículos
- **Paraderos**
Cuando estén ubicados sobre vías de alto volumen vehicular se deben dotar de bahías de ascenso y descenso de pasajeros y tomar medidas tendientes a dar la prioridad a los vehículos que salen de esta sobre los que circulan.
- **Terminales de Transporte Urbano**
Debe de disponer de áreas para el vehículo que inicia o llega del recorrido y para el estacionamiento de los vehículos que están en espera de despacho mas los disponibles para cubrir fallas o eventualidades del servicio y demás servicios básicos para la operación del sistema y el descanso de los conductores.

Su ubicación debe ser estratégica de tal forma que el recorrido de las rutas sea el menor posible, buscando que los recorridos sean circulares.

- **Terminal de Transporte Intermunicipal**
Dada la carencia del terminal de transporte intermunicipal, se requiere su construcción inmediata. Para su localización en la ciudad se deberá acoger a los usos del suelo definidos por este Plan de Ordenamiento Territorial, así como a la aproximación a corredores regionales estructurales, vías de acceso, impactos urbanos etc., lo mismo que a los lineamientos requeridos por la autoridad ambiental, para la preservación de los recursos y la disminución de impactos ambientales.

ARTICULO 177. RETIROS OBLIGATORIOS DE PARAMENTOS DE CONSTRUCCIONES NUEVAS (NUG).

El diseño y construcción de nuevas vías de alta circulación vehicular, en áreas urbanas o cercanos a poblados o asentamientos humanos, deberá contar zonas de amortiguación de ruido de 10 mts, y

con elementos de mitigación del ruido ambiental. (Art. 53 Decreto, 948/95).

- Vías nacionales:** Sobre las vías de índole nacional se deberá dejar un retiro de 20 metros respecto al eje de la vía.
- Vías departamentales:** Sobre las vías de índole departamental se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.
- Vías municipales:** Sobre las vías de índole municipal se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.
- Vías férreas:**
Según la ley 76 del 15 de noviembre de 1920 se debe aplicar lo siguiente.
 - Sobre estas vías se deberá dejar un retiro mínimo de 10 metros respecto al eje.
 - A una distancia menor de 20 metros a partir del eje de la vía, obras como excavaciones, represas, estanques, explotaciones de cantera y otras semejantes. Tampoco construir edificaciones de materiales combustibles ni construir depósitos de materiales combustibles e inflamables.
 - No se podrán plantar árboles a menos de 12 metros del eje de la vía.
 - Las vías férreas se clasifican vías arterias principales.

CAPITULO 40: NORMAS PARA EL ORDENAMIENTO DEL SUELO SUBURBANO

ARTICULO 178. EN LAS ZONAS SUBURBANAS REGIRÁN LAS SIGUIENTES NORMAS GENERALES (NUG).

1. En el suelo suburbano, se permite un índice de ocupación inferior al 30%, densidad máxima de cuatro (4) viviendas por hectárea.
2. El área del predio de las edificaciones identificadas dentro de esta categoría no podrá desarrollar ningún tipo de subdivisión que involucre parte o la totalidad tanto del predio como de las edificaciones si no cumplen con las siguientes áreas y frentes mínimos.

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA (m.²)	FRENTE MÍNIMO (m.)
Unifamiliar	1.200	15
Bifamiliar	1.500	20
Multifamiliar	2.500	30
Urbanizaciones	2.500	50

3. Para todo desarrollo comercial que se pretenda adelantar en la zona se establece como obligatorio, para quien desarrolle el proyecto, la siembra de dos (2) árboles como mínimo por cada unidad comercial aprobada, con una altura mínima (cada árbol) de un metro con cincuenta (50) centímetros, preferiblemente de especies nativas las cuales tendrán una supervisión por parte de la UMATA, que expedirá un paz y salvo dirigido a la oficina de Planeación Municipal tan pronto quien esté desarrollando las obras de urbanismo haya sembrado adecuadamente los árboles requeridos, requisito indispensable para poder otorgar la respectiva licencia de construcción.
4. Para la siembra de los árboles, previamente deberá presentarse ante la UMATA el proyecto respectivo, el cual deberá tener en cuenta, las características del suelo, las redes de servicios públicos domiciliarios existentes o por construir, los cimientos de las construcciones existentes o por construir, etc.

5. Para las zonas que se encuentren desarrolladas previamente a las presentes normas se adelantará un proyecto de arborización entre la oficina de Planeación, la UMATA y la Oficina de Servicios Públicos Domiciliarios, la cual incluirá la realización de un catastro de redes existentes con el ánimo de armonizar las tres dependencias, sin ningún traumatismo durante el primer año después de haber sido aprobadas las presentes normas, el cual deberá quedar incluido dentro de los presupuestos de inversión municipal de los siguientes años, mientras tenga vigencia el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio.
6. El número de pisos permitido para la zonas suburbanas, es de dos (2), con una altura máxima de seis (6) metros, sin contar la cubierta, a partir del nivel más bajo de la construcción.
7. Las normas sobre cerramientos, antejardines y aislamientos para edificaciones nuevas en la zona son:
 - a) Los antejardines para todo desarrollo que se realice contarán con un retroceso de hasta tres (3) metros.
La oficina de Planeación Municipal dentro de las zonas desarrolladas previas a las presentes normas, preservará la morfología urbanística, para lo cual cuando fuere el caso exigirá: adición, disminución y/o eliminación del antejardín, previo el estudio que adelantará la misma oficina.
 - b) Todos los predios dentro de la zona que no tengan edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del paramento existente, rematándolo en su parte superior con un alero que lo proteja de la intemperie.
8. Las normas para voladizos y/o aleros para todo desarrollo nuevo: cincuenta (50) centímetros.

ARTICULO 179. NORMAS PARA CONDOMINIOS EN SUELO SUBURBANO (NUG).

Lote mínimo: 2.500 m² (suelo suburbano)
Frente mínimo del lote: 30 metros
Viviendas por lote: Una

AISLAMIENTO A LINDEROS:

Retiro mínimo frontal, posterior y laterales: 6 metros. La medición de estos aislamientos se establecerá con respecto a los elementos más sobresalientes de las fachadas respectivas, incluidos los voladizos y los aleros.

PARTE 6: PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO 41: PLANES PARCIALES

ARTICULO 180. DEFINICIÓN DE PLAN PARCIAL (NUG).

Los planes parciales se rigen por la ley 388 de 1997 ART. 19, y sus normas vigentes. Son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.

En otras palabras el Plan Parcial es "un instrumento de Planificación de tipo operativo, que actúa en la escala intermedia, en suelo urbano o de expansión, profundizando los contenidos del Plan de Ordenamiento mediante la definición detallada del espacio urbano en sus dimensiones y atributos y el diseño de los sistemas e instrumentos para su gestión y posterior ejecución".

ARTICULO 181. OBJETIVOS Y DIRECTRICES (NUG).

Los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcan dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

POR TIPO DE SUELO:

- 1. Planes Parciales de expansión urbana:** Los Planes Parciales en suelo de expansión tienen como función el desarrollo detallado del espacio urbano futuro de la ciudad, de acuerdo a los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y donde la prioridad debe ser la posibilidad de su gestión por parte del sector privado. Estos Planes Parciales son necesarios para todo proceso de incorporación.
- 2. Planes Parciales de mejoramiento del espacio público:** Los Planes Parciales en suelo urbano, apuntan a acciones de consolidación y mejoramiento de la estructura existente, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público, respondiendo a características de sectores homogéneos de la ciudad, tales como zonas de conservación histórica, zonas de deterioro físico y social, zonas sin urbanizar, o con desarrollos incompletos o subnormales, dándose la posibilidad de mezclar varias de ellas, para obtener una operación urbana más eficiente.

POR TRATAMIENTO URBANÍSTICO:

Los tratamientos urbanísticos, usados tradicionalmente en los códigos del país, surgen como respuesta de gestión, a determinadas condiciones dentro del suelo urbano, con la función de direccionar la acción del sector público y privado. Los diferentes tratamientos permiten identificar diferentes tipos de Planes Parciales:

- 3. Planes Parciales de conservación:** Los cuales tienen como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial asociado a sus condiciones históricas, culturales, urbanísticas, ambientales o arquitectónicas, entre otras, y que pueden estar afectados por cambios de uso, presiones a la densificación, deterioro y desaparición de las estructuras.
- 4. Planes Parciales de renovación Urbana o redesarrollo:** Que se aplican a sectores del suelo urbano caracterizados por el deterioro físico y socioeconómico de estructuras consolidadas, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. En este caso, los planes parciales prevén la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

5. **Planes Parciales de mejoramiento integral:** Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, vías de acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad.
6. **Planes Parciales de desarrollo:** Para áreas del suelo urbano que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano, no han sido desarrollados.
7. **Planes Parciales para revisión de la norma urbanística:** Norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana.

ARTÍCULO 182. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos: (ART. 19 LEY 388/97)

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento.
5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

CAPITULO 42: PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

ARTICULO 183. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES (NUG).

Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales o distritales o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

La adopción de un Plan Parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan: etapa preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento.

1) ETAPA PRELIMINAR:

La etapa preliminar comprende un proceso de análisis previo sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. Como resultado de esta etapa, se establecerán la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del plan parcial propuesto.

2) ETAPA DE DIAGNÓSTICO:

El diagnóstico debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los sistemas estructurantes de la ciudad que influyen sobre el desarrollo del área del plan parcial, de sus condiciones ambientales, de infraestructura y de espacio público y del uso, forma de ocupación, tenencia y otras características socio económicas de los inmuebles que lo comprenden. Como resultado, debe arrojar una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura del plan parcial, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo.

3) ETAPA DE FORMULACIÓN:

Consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan, que deberá contener los elementos previstos en el artículo 185 del presente acuerdo y tener la siguiente estructura:

1. Documento Técnico, que contendrá, como mínimo:
 - a) Memoria justificativa del Plan Parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del Plan Parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuesta a la problemática planteada.
 - b) Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto.
 - c) Presentación de la solución adoptada: estrategia territorial y sistemas del espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, junto con el análisis de las alternativas consideradas.
 - d) Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.
 - e) Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.
2. La cartografía a escala 1:1000 (sugerida) , para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.
3. El proyecto de acuerdo que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

4. El proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, si fuesen necesarias.
5. El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.

4) ETAPA DE APROBACIÓN:

1. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
2. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
3. Durante el período de revisión del proyecto del plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
4. Una vez aprobado, el alcalde municipal adoptará el plan parcial por medio de decreto.

5) ETAPA DE IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO:

La etapa de implementación y seguimiento, posterior a la aprobación o adopción del plan, comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del plan parcial, en los siguientes aspectos:

1. Las decisiones administrativas tendientes a generar las condiciones para la participación de entidades públicas, privadas y propietarios en la ejecución del plan parcial.
2. La adecuación financiera que posibilite la financiación de la intervención urbana y ejecución de la intervención propuesta por el plan parcial.
3. La promoción y divulgación, como proceso particularmente enfocado a informar a la ciudadanía y garantizar las condiciones de mercado que permitan cumplir con las metas de la intervención urbana.
4. La institucionalización, que apunta a generar las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia en el entorno de las entidades públicas y privadas que se relacionen con la ejecución del Plan Parcial
5. La legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística, que hayan sido definidas por el plan parcial.

PARÁGRAFO 1: El proponente del plan parcial deberá realizar las 5 etapas para la formulación y adopción del PLAN PARCIAL.

CAPÍTULO 43: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al art. 39 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de

construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

ARTÍCULO 184. DEFINICIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

CAPITULO 44: FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Los planes parciales que a continuación se describen se formularán de acuerdo al capítulo 41 y 42 del presente acuerdo.

ARTÍCULO 185. PLAN PARCIAL 1 (PPD-1):

Área comprendida tal como está delimitada en el mapa 35 de planos generales, e identificada como PPD-1, caracterizada por convertirse en el desarrollo del sector de CORPOICA, la cual tendrá un proceso de incorporación y desarrollo nuevo con previo concepto de La Secretaría de Planeación del municipio y de acuerdo a las condiciones para obtención de las respectivas licencias de construcción y la especificación de usos establecidos para el sector 3, además de los planos urbanísticos que se deberán anexar, en los cuales se explica la forma como se aprovecha los inmuebles (desarrollo arquitectónico), el suministro de espacio público, la calidad del entorno, redes de servicios públicos, infraestructura vial y equipamientos colectivos de interés público y social. (Plan parcial de desarrollo)

ARTÍCULO 186. PLAN PARCIAL 2 (PPD-2):

Área comprendida tal como está delimitada en el mapa 35 de planos generales, e identificada como PPD-2, caracterizada por convertirse en el desarrollo del una parte del sector Las margaritas, y el sector Los Andes, la cual tendrá un proceso de incorporación y desarrollo nuevo con previo concepto de La Secretaría de Planeación y obras públicas del municipio y de acuerdo a las condiciones para

obtención de las respectivas licencias de construcción y la especificación de usos establecidos para el sector 5 y 6, además de los planos urbanísticos que se deberán anexar, en los cuales se explica la forma como se aprovecha los inmuebles (desarrollo arquitectónico), el suministro de espacio público, la calidad del entorno, redes de servicios públicos, infraestructura vial y equipamientos colectivos de interés público y social. (Plan parcial de desarrollo)

ARTÍCULO 187. PLAN PARCIAL 3 (PPD-3) Y PLAN PARCIAL 4 (PPD-4):

Área comprendida tal como está delimitada en el mapa 35 de planos generales, e identificada como PPD-3 y PPD-4, caracterizada por convertirse en el desarrollo de una parte del sector Los Andes, y El Conejo, los cuales tendrán un proceso de incorporación y desarrollo nuevo con previo concepto de La Secretaría de Planeación y obras públicas del municipio y de acuerdo a las condiciones para obtención de las respectivas licencias de construcción y la especificación de usos establecidos para el sector 6, además de los planos urbanísticos que se deberán anexar, en los cuales se explica la forma como se aprovecha los inmuebles (desarrollo arquitectónico), el suministro de espacio público, la calidad del entorno, redes de servicios públicos, infraestructura vial y equipamientos colectivos de interés público y social. Esta zona está destinada para construcción de vivienda de interés social. (Plan parcial de desarrollo)

ARTÍCULO 188. PLAN PARCIAL 5 (PPC-1), PLAN PARCIAL 6 (PPC-2) Y PLAN PARCIAL 7 (PPC-3):

Áreas comprendidas tal como está delimitada en el mapa 35 de planos generales, e identificadas como PPC-1, PPC-2 y PPC-3, caracterizadas por poseer elementos de conservación patrimonial (patrimonio histórico, arquitectónico y cultural) que deberán ser evaluados con el objeto de recuperarlos y conservarlos, luego de declararlos como de valor patrimonial. (Planes parciales de conservación)

El resultado final de estos planes parciales será la de terminar la identificación de las construcciones que posean interés histórico, arquitectónico y cultural en el municipio de La Dorada-Caldas para luego entrar en la etapa de restauración y conservación.

ARTÍCULO 189. PLAN PARCIAL 8 (PPMI-1) Y PLAN PARCIAL 9 (PPMI-2):

Áreas comprendidas tal como está delimitada en el mapa 35 de planos generales, e identificadas como PPMI-1, PPMI-2, caracterizadas por estar desarrollados de forma incompleta y en condiciones de amenaza alta por erosión fluvial y por torrencialidad de cauces, que deberán ser evaluados con el objeto de recuperarlos y conservarlos, luego de declararlos como de valor patrimonial. (Planes parciales de mejoramiento integral)

El resultado final de estos planes parciales será la diseñar vías paisajísticas, ecoparques, puertos, que den la cara al río Magdalena, construyendo estructuras fluviales como malecones, para dar este desarrollo. Por otro lado deben de reubicarse los asentamientos que se localicen en estas áreas.

ARTÍCULO 190: PLAN PARCIAL 10 (PPMI-3)

Áreas comprendidas tal como está delimitada en el mapa 35 de planos generales, e identificadas como PPMI-3, caracterizadas por estar desarrollados de forma incompleta y en condiciones de amenaza alta por erosión fluvial y por torrencialidad de cauces en algunos sectores, que deberán ser evaluados con el objeto de recuperarlos y conservarlos, luego de declararlos como de valor patrimonial. (Planes parciales de mejoramiento integral)

El resultado final de estos planes parciales será la diseñar vías paisajísticas, ecoparques, puertos, que den la cara al río Magdalena, construyendo estructuras fluviales como malecones, para dar este desarrollo. Por otro lado deben de reubicarse los asentamientos que se localicen en estas áreas.

ARTÍCULO 191. PLAN PARCIAL 11 (PPBV):

Área comprendida tal como está delimitada en el mapa 12 de planos generales, identificada como PPBV, caracterizada por estar desarrollados de forma incompleta y en condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otras. (Plan Parcial de mejoramiento integral)

Este plan parcial tiene como objetivo desarrollar la norma urbanista general, para el suelo centro poblado de Buenavista. Se debe empezar a desarrollarlo en un período no mayor a 2 meses después de aprobado el presente acuerdo.

El resultado final de este plan parcial será la normatización urbanística del Centro Poblado de Buenavista, tratamientos, planes parciales, unidades de actuación urbanísticas, usos del suelo, espacio público, vías de acceso y salida, equipamientos básicos e infraestructura, plan maestros de acueducto y alcantarillado, así como también el plan vial para este sector.

ARTÍCULO 192. PLAN PARCIAL 12 (PPCL-1), PLAN PARCIAL 13 (PPCL-2), PLAN PARCIAL 14 (PPCL-3) Y PLAN PARCIAL 15 (PPCL-4):

Áreas comprendidas tal como está delimitada en el mapa 35 de planos generales, e identificadas como PPMI-1, PPMI-2, caracterizadas por tener un desarrollo definido pero a veces incompleto. El objetivo de estos planes parciales de consolidación es concretar, potenciar y finalizar los procesos de transformación ya iniciados y susceptibles de incentivarse, de acuerdo a condiciones morfológicas del espacio urbano, buscando coherencia entre la intensidad y el tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para que los particulares puedan actuar libremente, de acuerdo a lo establecido en las normas.

El resultado final de este plan parcial será mantener y ordenar la tendencia predominante en cuanto a tipos de construcciones, usos del suelo y utilización del espacio público.

ARTÍCULO 193. PLAN PARCIAL 16 (PPRU-1):

Área comprendida tal como está delimitada en el mapa 34 de planos generales, e identificada como PPRU-1, con un área de 250 mts., en sentido Oriente - Occidente y 500 mts., en el sentido Norte – Sur. caracterizada por procesos de deterioro físico y social y que se encuentra desarticulada de la dinámica urbana existente debido a la no operación del sistema férreo. (Plan parcial de renovación urbana)

El objetivo de este plan parcial es dar un manejo concentrado y adecuado a las cargas de todo tipo, tanto de importación como de exportación que normalmente hacen transito desde los puertos marítimos de la Costa Atlántica hacia el interior del país y viceversa. Para lo anterior se requiere contar una infraestructura adecuada de equipos de cargue y descargue y de bodegas y sitios para los diferentes tipos de carga.

Costo estimado del proyecto	US\$15.000.000
Carga movilizada por año	1.000.000 Toneladas métricas
Area cubierta en bodegas	20.000 m ²
Silos capacidad volumétrica	4.000 m ³

Area Patios para contenedores	40.000 m ²
Area Edificio administrativo	500 m ²
Area zona franca	10.000 m ²
Area aduanas	5.000 m ²

El tipo de industrias a instalar en la zona franca será del tipo manufacturera, de mínimo impacto ambiental por ruido, emisión de gases y de fácil manejo en cuanto a desechos sólidos y líquidos, de manera que no habrá ningún tipo de perjuicio sobre la población humana circundante ni sobre la flora, la fauna acuática o terrestre.

Además se requiere:

- Vía de acceso, debe mejorarse el trayecto de la vía que conduce de la Dorada a Norcasia en el sector comprendido entre el acceso al puente sobre el río Magdalena y la estación Ferroméxico.
- Adecuada disponibilidad de servicios públicos,
 - Energía eléctrica: 5.000 Kva a nivel de 33 Kv
 - Teléfonos: 100 pases con conexión nacional e internacional.
 - Acueducto y alcantarillado: 150 litros/segundo.
- Infraestructura de apoyo para la población en tránsito, la infraestructura hotelera y de restaurantes deberá aumentarse en un 50% respecto a la existente para atender adecuadamente la población en tránsito que generará el proyecto.

ARTÍCULO 194. PLAN PARCIAL 17 (PPRU-2):

Área comprendida tal como está delimitada en el mapa 34 de planos generales, e identificada como PPRU-2., caracterizada por procesos de deterioro físico y social y que se encuentra desarticulada de la dinámica urbanística del suelo urbano, que requiere de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, o transformación de elementos del espacio público, respondiendo a características de sectores homogéneos de la ciudad. (Plan Parcial de renovación urbana)

El resultado final de este plan parcial será la recuperación y rehabilitación de las áreas de espacio público, vías de acceso y salida, equipamientos básicos e infraestructura.

ARTÍCULO 195. PLAN PARCIAL 18 (PPRU-3):

Área comprendida tal como está delimitada en el mapa 34 de planos generales, e identificada como PPRU-3, barrios Laureles y Limones, caracterizada por procesos de deterioro físico y social y que se encuentra desarticulada de la dinámica urbanística del suelo urbano, que requiere de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, o transformación de elementos del espacio público, respondiendo a características de sectores homogéneos de la ciudad. (Plan Parcial de renovación urbana)

El resultado final de este plan parcial será la recuperación y rehabilitación de las áreas de espacio público, vías de acceso y salida, equipamientos básicos e infraestructura.

ARTÍCULO 196. PLAN PARCIAL 19 (PPEU-1), PLAN PARCIAL 20 (PPEU-2), PLAN PARCIAL 21 (PPEU-3), PLAN PARCIAL 22 (PPEU-4), PLAN PARCIAL 23 (PPEU-5):

Áreas comprendidas tal como están delimitada en el mapa 35 de planos generales, e identificada como PPEU-1, PPEU-2, PPEU-3, PPEU-4, PPEU-5 y PPEU-6, destinadas a suplir la demanda de vivienda de acuerdo al crecimiento poblacional y el desarrollo de macroproyectos para la región.

ARTÍCULO 197. PLAN PARCIAL 24 (PPEU-6):

Área comprendida tal como está delimitada en el mapa 34 de planos generales, e identificada como PPEU-6, destinada a suplir la demanda y creación de industria de acuerdo al crecimiento poblacional y el desarrollo económico e industrial de la región.

ARTÍCULO 198. PLAN PARCIAL 25 (PPMEP-1):

Área comprendida tal como está delimitada en el mapa 34 de planos generales, e identificada como PPMEP-1, correspondiente a la Calle 10, apunta a acciones de consolidación y mejoramiento de la estructura existente, para este sector que requiere de la creación o transformación de elementos del espacio público, respondiendo a características de sectores homogéneos de la ciudad, tales como zonas de conservación histórica, zonas de deterioro físico y social, zonas sin urbanizar, o con desarrollos incompletos o subnormales, dándose la posibilidad de mezclar varias de ellas, para obtener una operación urbana más eficiente.

El resultado final de este plan parcial será el mejoramiento del espacio público y zonas verdes.

ARTÍCULO 199. PLAN PARCIAL 26 (PPG):

Este plan parcial tiene como objetivo desarrollar la norma urbanista general, para el suelo centro poblado de Guarinocito. Se debe empezar a desarrollarlo en un período no mayor a 2 meses después de aprobado el presente acuerdo. Para la elaboración de este plan parcial debe tenerse en cuenta el Plan de manejo Distrito de Manejo Integrado Madre Vieja de Guarinocito (DIMAGUA) (parágrafo 2 del artículo 89 del presente acuerdo).

El resultado final de este plan parcial será la normatización urbanística del sector de Guarinocito, tratamientos, planes parciales, unidades de actuación urbanísticas, usos del suelo, espacio público, vías de acceso y salida, equipamientos básicos e infraestructura, plan maestros de acueducto y alcantarillado, así como también el plan vial para este sector.

ARTÍCULO 200. PRIORIZACIÓN DE PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

TIPO DE PLAN PARCIAL	NOMBRE VER MAPA 5	PRIORIDAD
DESARROLLO	PLAN PARICIAL 1 = PPD-1	MEDIANO PLAZO
	PLAN PARICIAL 2 = PPD-2	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 3 = PPD-3	MEDIANO PLAZO
	PLAN PARICIAL 4 = PPD-4 (B/CONEJO)	MEDIANO PLAZO
CONSERVACIÓN	PLAN PARICIAL 5 = PPC-1	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 6 = PPC-2	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 7 = PPC-3	LARGO PLAZO
MEJORAMIENTO INTEGRAL	PLAN PARICIAL 8 = PPMI-1	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 9 = PPMI-2	MEDIANO PLAZO
	PLAN PARICIAL 10 = PPMI-3	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 11 = PPBV (BUENAVISTA)	CORTO PLAZO
CONSOLIDACIÓN	PLAN PARICIAL 12 = PPCL-1	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 13 = PPCL-2	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 14 = PPCL-3	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 15 = PPCL-4	MEDIANO PLAZO
RENOVACIÓN URBANA	PLAN PARICIAL 16 = PPRU-1	LARGO PLAZO

	PLAN PARICIAL 17 = PPRU-2	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 18 = PPRU-3 (L-LIM)	MEDIANO PLAZO
TIPO DE PLAN PARCIAL	NOMBRE VER MAPA 5	PRIORIDAD
EXPANSIÓN	PLAN PARICIAL 19 = PPEU-1	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 20 = PPEU-2	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 21 = PPEU-3	LARGO PLAZO
	PLAN PARICIAL 22 = PPEU-4	MEDIANO PLAZO
	PLAN PARICIAL 23 = PPEU-5	MEDIANO PLAZO
	PLAN PARICIAL 24 = PPEU-6	LARGO PLAZO
MEJORAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO	PLAN PARICIAL 25 = PPMEP-1	CORTO PLAZO
	PLAN PARICIAL 26 = PPG (GUARINOCITO)	CORTO PLAZO

TRATAMIENTO	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	DESCRIPCIÓN	PRIORIDAD
DESARROLLO	UAU-1	Proyecto: Terminal de transporte. Ver mapa 34	CORTO PLAZO
	UAU-2	Proyecto: Coliseo. Ver mapa 34	CORTO PLAZO
MEJORAMIENTO INTEGRAL	UAU-3	Proyecto: Ecoparque. Ver mapa 34	CORTO PLAZO
	UAU-4	Proyecto: Puerto alterno. Ver mapa 34	CORTO PLAZO
RENOVACIÓN URBANA	UAU-5	Proyecto: Centro comercial. Ver mapa 34	CORTO PLAZO

ARTÍCULO 201. CRITERIOS PARA DILUCIDAR IMPRECISIONES DERIVADAS DE LAS LIMITACIONES CARTOGRÁFICAS DE LOS PLANOS QUE TRATA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (NUE).

Las imprecisiones que surjan de las limitaciones técnicas de los planos oficiales del plan de ordenamiento territorial, serán dilucidadas en el comité técnico de planeación de manera que garantice :

- a) La continuidad de los límites de las áreas de actividad.
- b) La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos, la vocación urbana de los distintos sectores, la viabilidad de las estructuras como soporte de los usos urbanos, y las limitaciones de la infraestructura de servicios públicos;
- c) La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos que a diferentes escalas se adoptan como parte de las reglamentaciones urbanísticas.
- d) En entendido que las dudas sobre delimitación de las áreas de actividad múltiple y de las áreas de actividad especializada con niveles superiores de zonificación, por ejemplo las áreas de tratamiento especiales de conservación, las zonas de influencia de los planes de renovación, etc. Se resolverán a favor de estos.
- e) La precisión de los límites de las áreas de actividad múltiple con las áreas de actividad especializada, se hará de manera que coincidan, en lo posible con el trazado de vías del plan vial y.

- f) El extremo limítrofe de las áreas de actividad múltiple con las áreas de actividad especializada, comprende los predios con frente en ambos costados, sobre las vías de que trata el inciso anterior.
- g) La administración municipal incorporará al perímetro urbano, todos los predios que se incluyan en el estudio que actualmente adelanta el Instituto Geográfico Agustín Codazzi sobre la cartografía predial.

Las soluciones cartográficas a las que se refiere el inciso primero del presente artículo y las respectivas resoluciones, podrán ser adoptadas y corregidas en cualquier tiempo y son, para todos los efectos legales, actos administrativos de carácter general; por ende, no son constitutivos de situaciones jurídicas de carácter particular y concreto, ni dan lugar a invocar derechos adquiridos por parte de los particulares.

PARTE 7: ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 202. PLAN 2001 – 2003 (NUE).

ADÓPTESE EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN QUE SE ENCUENTRA DETALLADO EN EL DOCUMENTO FINANCIERO.

EL Alcalde Municipal y el Secretario de Planeación dictarán los reglamentos de que trata el presente acuerdo dentro de los tres (3) meses siguientes contados a partir de la fecha de su publicación.

Parágrafo 1: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación en el respectivo diario o gaceta local y para los efectos del Artículo 379 del Decreto 1333 de 1986.y deroga las disposiciones que le sean contrarias. Especialmente los acuerdos 004 de 1.997, por el cual se adopta el código de construcción del municipio de la Dorada y 005 de 1.997, por el cual se adopta el reglamento de usos del suelo del área urbana y suburbana del municipio de la Dorada.

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de La Dorada Caldas, a los doce (12) días del mes de octubre de dos mil uno (2.001).

CÉSAR ARTURO ALZATE MONTES
ALCALDE MUNICIPAL DE LA DORADA 2001-2003

ANEXO: GLOSARIO

Para efectos de la correcta interpretación de los términos contenidos en el articulado del presente Acuerdo se adopta las siguientes definiciones generales:

ACABADOS: Conjunto de materiales aplicados a muros interiores, exteriores, fachadas, pisos y cielos rasos con fines acústicos, aislantes, térmicos, decorativos y similares.

ACCION URBANISTICA: La función pública del ordenamiento del territorio municipal se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades municipales, referidas las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Por ejemplo; clasificar el territorio en el suelo urbano, rural y de expansión urbana.

ACTUACION URBANISTICA: Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles.

ACOMETIDAS: Conjunto de instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, telefónicas que va desde la red de distribución o recolección primaria o secundaria de propiedad municipal o empresa de servicio correspondiente a la caja de distribución, contador o cámara de propiedad privada o empalme.

ADECUACIÓN: Reforma locativa o remodelación interna que mantiene las características del inmueble, conserva el uso y el área de la edificación.

ADICIÓN: Extensión o aumento en el área y/o altura de una edificación.

AFECTACIONES: Son todos los retiros obligados de rondas de Quebradas, de ríos, de redes de alta tensión, de redes de acueducto, alcantarillado y gas domiciliario y las vías requeridas por el sector, como también las zonas ambientales de protección específica que se requieren respetar en un predio, cuando se pretenda construir o urbanizar.

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Es la distancia vertical, tomada desde el nivel medio del frente del lote hasta la parte superior extrema de la cubierta más alta, incluyendo tanques de abastecimiento de agua.

AMOBAMIEN TO URBANO: Conjunto de elementos tales como bancas, postes de alumbrado, fuentes, carteleras, buzones de correo, pasamanos, señalización semáforos, cabinas telefónicas, recipientes para basuras, jardineras, kioscos, paraderos, casetas, estrados, fuentes de agua, monumentos y similares que contribuyen a la comodidad, esparcimiento, bienestar y seguridad de los ciudadanos.

AMPLIACIÓN: Es la adición en área y volumen a una edificación ya sea en forma horizontal o vertical y se caracteriza porque se conserva el carácter y el uso de la edificación.

ANCHO DE LA VÍA: Es la suma de los anchos de calzadas, separador central, andenes y zonas verdes que existen entre dos paramentos sin incluir antejardines.

ANTEJARDÍN: Área libre de un lote, comprendida entre la línea de paramento exterior de la edificación y la línea que delimita la zona pública.

ANTENAS ESPECIALES: Son las instalaciones de estaciones terrenas destinadas exclusivamente a la recepción de señales incidentales de televisión y/o radioaficionados.

ÁREA DE CESIÓN: Es la parte del predio que todo urbanizador entrega al Municipio por medio de escritura pública para proveer circulación vehicular y peatonal, recreación y servicios a los habitantes del sector.

ÁREA TOTAL: Corresponde a la superficie global existente en el predio.

AREA DE TRATAMIENTO ESPECIAL: Es aquella que por sus condiciones físicas sociales o económicas son indispensables de la estructura urbana o ambiental.

ÁREA O ZONA COMUNAL: Es aquella destinada para la ubicación de los servicios comunitarios necesarios para el bienestar de sus habitantes, los cuales se agrupan de acuerdo con sus funciones, ornamentación y control ambiental.

AZOTEA: Es la cubierta dura horizontal de una edificación y a la cual se puede acceder.

BAHÍA: Área adyacente a la calzada cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento o parqueo transitorio de vehículos.

BAJANTE: Elemento de construcción destinado a conducir las aguas lluvias o negras de la parte superior de las edificaciones al subsuelo.

BANQUEO: Todo retiro o extracción de tierra que tenga como propósito fundamental la adecuación o nivelación de un lote.

BOSQUE SECUNDARIO: Se ha desarrollado después de una destrucción del bosque inicial, existe una menor diversidad biológica. A pesar de esto los bosques conservan la estratificación de la vegetación, el estrato superior esta compuesto por arboles de 8 a 25 metros, el estrato medio compuesto por arbustos de 2 a 8 metros y el estrato inferior formado por especies de menos de 2 metros de altura, producto de la regeneración natural, hierbas.

BUITRÓN: Ducto cerrado con el fin de instalar redes generales de servicios de electricidad, acueducto, alcantarillado, aseo, gas, teléfonos o como ventilación y/o iluminación de servicios.

CAJA DE INSPECCIÓN: Construcción sanitaria hecha en el subsuelo, con el fin de recoger las aguas negras de una edificación.

CALZADA: Parte de la vía delimitada por sardineles o bordes exteriores de andenes.

CENTRO COMERCIAL: Es el conjunto de locales ubicados dentro de una misma edificación, en los cuales se cumple la actividad de comercio, de bienes y servicios.

CENTRO HISTÓRICO: Zona delimitada con el propósito de preservarla, mediante normas urbanas y arquitectónicas especiales, orientadas a proteger sus monumentos, sus valores arquitectónicos, artísticos o su estructura urbana.

CESIÓN OBLIGATORIA: Es la enajenación gratuita de tierras en favor del Municipio de La Dorada, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.

CERTIFICADO HILOS Y NIVELES: Documento en el cual se delimitan y ubican las líneas de construcción.

COMUNA: División administrativa del área urbana del territorio del Municipio, creada por Acuerdo del Concejo Municipal y conformada por barrios con características físico-espaciales y socio-culturales homogéneas, con fines de mejora de la prestación de servicios y de asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local.

CONJUNTO CERRADO: Es el que presenta cerramientos físicos de su área con vigilancia y controles que solo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes o empleados.

CONSTRUCCIÓN CLANDESTINA: Es aquella que ha sido levantada sin la autorización previa de la Secretaría de Planeación Municipal, por persona particular o urbanizador pirata.

CASETA: Construcción provisional y temporal hecha en madera u otro material.

CERRAMIENTO: Serie de elementos verticales que se usan para cerrar o delimitar un lote o una vía.

CIMIENTO: Parte estructural de una edificación encargada de repartir las cargas uniformemente al terreno.

CLARABOYA: Elemento de construcción que permite el paso de la luz y que n ubica en las cubiertas o pisos.

CORREGIMIENTO: División administrativa de la zona rural del territorio del municipio, creada por Acuerdo del Concejo Municipal y conformada por veredas con características socio-culturales tradicionales, con fines de mejora de la prestación de servicios y de asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local.

COTA: Distancia demarcada entre dos puntos de un plano o terreno.

COTA NEGRA: Es el nivel de un punto cualquiera del terreno en su estado inicial.

COTA ROJA: Es el nivel de un punto cualquiera del terreno basado en el proyecto o en la realización del movimiento de tierra.

CUADRA: Uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan fachadas y accesos de las edificaciones respectivas.

CULATA: Parte exterior de una edificación, sin vanos ni ventanas sobre una propiedad colindante.

CUNETETA: Zanja o canal que se construye al lado de una vía para la evacuación de las aguas lluvias.

DELINEACIÓN URBANA: Es la información que la entidad competente suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio. La vigencia de la delineación urbana será determinada por la autoridad competente, conforme a las normas urbanas vigentes.

DENSIDAD: Relación existente entre el área a habitar y entre el número de habitantes.

DEMOLICIÓN: Proceso por el cual se derriba una edificación existente o parte de ella por razones de seguridad, salubridad o decisión administrativa.

DESCAPOTE O LIMPIEZA: Obras que se efectúan con el propósito de retirar todos los materiales de carácter orgánico y/o inorgánico.

Acuerdo No. 004 de 1.997

EDIFICACIÓN: Estructura cerrada total o parcialmente por muros o placas metálicas o de madera que posee además divisiones interiores, cubiertas y alberga personas, animales y objetos.

EDIFICACIONES GEMELAS: Aquellas semejantes situadas en lotes contiguos, separadas lateralmente entre sí y que poseen la misma estructura.

EDIFICACIONES APAREADAS: Aquellas edificaciones ubicadas en lotes contiguos adosados en la medianería y con aislamiento en los otros dos costados.

EDIFICACIONES CONTIGUAS: Conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

EDIFICACIONES EN SERIE: Son las agrupaciones de vivienda u otro uso, en la cual se adopta un modelo de solución arquitectónica y constructiva que se repite en varios lotes.

EJE EN MEDIANERÍA: Es la línea que pasa por el lindero o centro del muro que es común a dos propiedades o lotes.

EJE DE VÍA: Línea longitudinal que divide dos porciones iguales de una calzada.

EQUIPAMIENTO: Conjunto de instalaciones físicas y áreas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad común en beneficio de la población que las utiliza.

ESPACIO HABITABLE: Área destinada a la ocupación permanente o transitoria por una o varias personas y en la cual se satisfacen las necesidades físicas y humanas.

ESTRUCTURA: Elementos constructivos encargados de recibir y transmitir las cargas de las edificaciones a las fundaciones de la misma.

FACHADA: Es el alzado de una construcción que da sobre una cualquiera de sus lados o aislamientos.

FRENTE DE CUADRA CONSOLIDADO: Es el lado de una manzana que se ha construido en un 60% o más de su longitud.

FONDO DEL LOTE: Cociente que resulta de dividir el área del lote entre su ancho, también se define como la medida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

FUERZA MAYOR: Cargas imposibles de prever en cuanto a magnitud y tiempo en que se origina, capaces de generar destrucciones en una edificación, Ejemplo: Fuerza Sísmica, eólica, etc.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir y el área del lote.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Cociente que resulta de dividir el área máxima a ocupar con la edificación en el primer piso y el área del lote.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: Es el área edificable neta (E m²t) de edificación por cada metro cuadrado de área neta o bruta de un predio (Sn m²s) expresándose en m²t/ m²s, y que, indicativa y

numéricamente, equivale al número de plantas del edificio que pueden construirse sobre cada metro cuadrado, supuesto un índice de ocupación del 100% (i.E. = 2.4 m²/ m²s es como si se pudiesen construir 2.4 plantas sobre la totalidad del lote, aunque en realidad fueran 4 alturas.

INFRAESTRUCTURA: Conjunto de obras que dotan a una urbanización o parcelación de los servicios básicos.

INSTALACIÓN DOMICILIARIA: Conexión que va desde la red principal del servicio público domiciliario hasta la caja de salida de una edificación.

LICENCIA: Es el acto administrativo por el cual la entidad competente autoriza la construcción o demolición de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

LINDERO: Línea perimetral que delimita un predio.

LÍNEA DE DEMARCACIÓN: Lindero entre un lote y el área de uso público.

LOTE: Área de terreno sin identificar de un predio.

LOTEO: División geométrica de un globo de terreno para efectos de urbanización.

MANZANA: Globo de terreno rodeado por vías que puede ser subdividido en lotes.

MANZANA CONSOLIDADA: Es aquella que está construida en un 60% o más, respecto de su área total.

MODIFICACIÓN: Proceso por medio del cual se generan variaciones substanciales a una edificación, tales como: cambio de uso, paramentos de tipo estructural y subdivisión de vivienda (Sin implicar aumento de área).

MURO MEDIANERO: Es un elemento constructivo que separa dos (2) edificaciones.

NOMENCLATURA: Es la identificación alfanumérica de un predio o urbanización amarrado a la red vial de la ciudad.

NORMA: Conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales que regulan o encausan el desarrollo de una ciudad o un sector de ella.

OBRAS DE URBANIZACIÓN: Obras cuyo fin es dotar de infraestructura de servicios un globo de terreno con el fin de prestar servicios de vivienda y circulación vial.

OCHAVA: Recorte diagonal de una esquina cuyo fin principal es obtener mayor visibilidad.

PARAMENTO: Es la distancia referida del eje de la vía al sitio determinado para una construcción de conformidad con las normas del sector.

PARAMENTO OFICIAL: Es el paramento que se especifica en la licencia de construcción.

PARCELAR: Dividir un terreno de mayor extensión, suburbano o rural dotándolo de infraestructura de servicios.

PARQUEADERO: Sitio para el parqueo de vehículos, ubicado en el interior o exterior de una construcción.

PASACALLE: Aviso temporal elevado que cruza una vía en forma transversal.

PATIO: Espacio descubierto de una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma.

PAVIMENTO: Capa de rodadura de la calzada de una vía peatonal y/o vehicular.

PENDIENTE: Es la inclinación de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento (%), por mil (1.000.00) o en grados.

PERALTE: Inclinación transversal de una calzada, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

PERFIL DE VÍA: Proyección horizontal y vertical del eje y demás elementos de una vía.

PERMISO: Es el acto administrativo por el cual, la entidad competente autoriza la ampliación, modificación, adecuación y reparación de edificaciones localizadas en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas y especificaciones técnicas vigentes.

La entidad competente establecerá las definiciones de ampliación, modificación, adecuación, reparación y demolición, de acuerdo a las normas vigentes.

PERÍMETRO URBANO: Es la poligonal que delimita las áreas urbanas de la ciudad, para la cual se establecen normas específicas, buscando un ordenamiento territorial de la vivienda, de los servicios públicos, de la red vial, de los servicios sociales permitiendo satisfacer adecuadamente a la comunidad que allí habita.

PERÍMETRO SUBURBANO: Es la poligonal regular o irregular que delimita las áreas suburbanas que rodean la ciudad y que podrán o no, ser utilizadas para su crecimiento a mediano o largo plazo o preservarse como áreas suburbanas de protección y/o de reserva ambiental.

PERÍMETRO DE SERVICIOS O SANITARIO: Es la delimitación de la zona urbana de la ciudad que incluye las áreas urbanizadas y a urbanizar dotadas de la infraestructura básica, en las cuales todos los predios tienen disponibilidad inmediata de los servicios públicos: agua potable, alcantarillado, aseo y energía.

PRIMERA PLANTA: Corresponde al piso primero de una edificación tomado a partir del nivel de la vía y adyacente a aquella.

PROYECTO ARQUITECTÓNICO: Es el diseño definitivo y de representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

PROYECTO DE PARCELACIÓN: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

PROYECTO URBANÍSTICO: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del Perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

RADIO DE GIRO: Proyección que delimita el sardinel en una intersección de acuerdo con las vías que allí confluyen.

RAMPA: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos o más niveles.

RASTROJO ALTO: Estas zonas están en una etapa de sucesión, su estratificación incluye arboles en el estrato superior de 7 a 10 metros, compuesto por especies de rápido crecimiento como balsa, yarumo y otras. El estrato medio con arbustos de 2 a 7 metros, lo constituye la regeneración natural de balsa. El estrato inferior compuesto por regeneración natural algunas especies herbáceas y platanillas. Ocupan un área de 7.1086950 Has, un perímetro de 655,7236 Km, lo cual representa un porcentaje del área total del municipio de 13,38525 %.

REFORMA LOCATIVA: Cambios de exteriores o interiores con redistribución parcial de los espacios, sin ocasionar nuevas destinaciones y sin alterar el diseño estructural.

REFORMA SUBSTANCIAL: Proceso dado a una edificación que altera su densidad, diseño estructural o uso.

RELOTEO: Es la modificación geométrica correspondiente a distribución en sectores o áreas de un terreno ya loteado.

RENOVACIÓN URBANA: Es aquel sector desarrollado y considerado como tratamiento de redesarrollo y que requiere por el alto grado de deterioro físico, social y económico, un cambio sustancial de la actividad y sus estructuras para su recuperación.

REPARACIÓN: Trabajos que tienen por objeto mantener en buenas condiciones de funcionalidad las partes de un inmueble y que no implica cambio de uso ni variaciones en el paramento ni en el área construida.

RESIDENTE: Profesional encargado de una determinada obra.

RETROCESO: Desplazamiento hacia el interior del lote de una parte o de toda la fachada de la edificación a partir de la línea de construcción desde el primero u otro nivel de piso.

RESTAURACIÓN: Técnicas y procedimientos mediante los cuales interviene una edificación, con el objeto de preservarlo o recuperar sus valores arquitectónicos y artísticos, con el mayor respeto hacia la materia original y la autenticidad.

SECTOR: Parte de la ciudad que reúne ciertas características de tipo físico, social, económico, cultural que la hacen homogénea.

SEPARADOR: Faja de terreno utilizada como elemento para dividir dos calzadas de una vía.

SENDERO: Vía peatonal compuesta por áreas verdes y/o duras.

SERVICIOS PÚBLICOS: Son las instalaciones de infraestructura de servicios indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal, atendiendo las necesidades colectivas de higiene, comunicación y seguridad y las necesidades domiciliarias de: alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono y gas.

SARDINEL: Corresponde al borde exterior del andén.

SÓTANO: Parte de una edificación que está por debajo del nivel de la vía.

TITULAR DE UNA LICENCIA: De la licencia de construcción y de los permisos los propietarios y poseedores de inmuebles que hubieren adquirido dicha posesión de buena fe. De la licencia de urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos inmuebles.

TRATAMIENTOS: Es el conjunto de normas físico-urbanas y rurales que deben aplicarse en un área determinada para definir y/o adecuar su crecimiento físico y sus actividades en su uso e intensidad a la forma y estructura urbana y rural de la ciudad.

URBANIZACIÓN: Proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas y habilitando en él, lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de su aprobación.

URBANIZADOR: Persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el de propietario de un terreno, directa o indirectamente emprenda el proceso de una urbanización.

USO: Es la actividad asignada a un lote o edificación en general que por sus actividades generan áreas con características especiales.

USO MIXTO: Son las actividades afines o compatibles que se le pueden asignar a un lote o edificación sin que se creen impactos negativos en el sector.

VANO: Abertura o espacio en una pared o fachada con el fin de dar iluminación y ventilación.

VALLA PUBLICITARIA: Todo aviso permanente o temporal utilizado como medio de difusión con fines comerciales, artísticos, culturales, cívicos e informativos de interés general.

VECINOS: Son los propietarios, poseedores y tenedores de todos los predios colindantes sin distinción alguna.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Son aquellas soluciones de vivienda de carácter especial que por sus características de adquisición y/o adjudicación, se rigen por las normas establecidas por el gobierno nacional, por la Ley 3ª de 1991 y el Decreto 706 de 1995.

VOLADIZO: Es el volumen de un edificio que sobresale del paramento oficial a partir del primer piso o plataforma.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

SUELO DE PROTECCION

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores

clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

SUELO RURAL

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

SUELO SUBURBANO

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto-abastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

SUELO URBANO

Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con la infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto, alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificaciones, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial.

URBANIZACION: Son aquellas áreas desarrolladas dotadas de la infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios.