

ACUERDO No. 014

JULIO 18 DE 2001

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO Y SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El municipio de Pácora no cuenta con suficientes instrumentos normativos de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integral de su territorio.

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

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

El Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, POTM, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el P.O.T.M.

El Artículo 16 del Decreto número 879 de 1998 establece que los municipios con población inferior a los treinta mil (30.000) habitantes deben adoptar esquemas de ordenamiento territorial en los términos del artículo 23 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

ACUERDO No. 014

JULIO 18 DE 2001

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO Y SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PACORA CALDAS, en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución Política en los Artículos 82 y 313, numeral 7, Ley 9ª de 1989 en su Artículo 2º, Artículo 38 y sucesivos del Decreto 1333 de 1986, Artículos 65 y 68 de la Ley 99 de 1993, ley 152 de Julio 15 de 1994 Artículo 41, Artículo 7º de la Ley 388 de 1997 y Decreto 879 de 1998.

CONSIDERANDO

1. Que el municipio de Pácora cuenta con un instrumento normativo de planificación, como es el Acuerdo Nro. 012 de junio 9 de 2001 “ **POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE PACORA CALDAS PARA EL PERIODO 2001-2003**”, el cual permite regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integral de su territorio.

2. Que la Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994, Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Esquema de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley.
3. Que el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, es un instrumento o herramienta de gestión administrativa, fundamentado en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal, Departamental, Regional y Nacional.
4. Que el Artículo 16 del Decreto número 879 de 1998 establece que los municipios con población inferior a los treinta mil (30.000) habitantes deben adoptar Esquemas de Ordenamiento Territorial en los términos del artículo 23 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

**ADOPCIÓN Y OBLIGATORIEDAD
DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE
PACORA**

ACUERDA

ARTÍCULO 1. Se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Pácora 2001 – 2009 como el instrumento técnico fundamental para orientar las acciones físico - espaciales y ambientales establecidas en sus componentes:

general, urbano y rural (documento técnico de soporte), gestión y financiación, programa de ejecución, documento resumen, igualmente el documento diagnóstico que sirvió de base para la elaboración del documento técnico soporte, y toda la cartografía anexa a estos documentos, 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 Pácora.

TITULO I

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO 1

INTRODUCCION

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2. 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 ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

.

EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3. El Esquema 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 y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

ARTICULO 4. En concordancia con el artículo 17 del Decreto 879 de 1998 los resultados del proceso de planificación del ordenamiento territorial se consignarán en los siguientes documentos: Documento Técnico Soporte. Documento Resumen y el Acuerdo que adopta el Esquema.

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 5. El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

Coordinación administrativa e interinstitucional.

Participación social.

Equidad.

Sostenibilidad.

Competitividad.

Equilibrio del desarrollo territorial.

Función social y ecológica de la propiedad.

Prevalencia del interés público sobre el interés particular.

Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

CAPITULO 2

POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

ARTICULO 6. El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- a) Mejorar las condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo en los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente en lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b) Preservar el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- c) El desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 7. Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a) Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- b) Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- c) Prever el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.

- d) Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- e) Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- f) Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- g) Identificar 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.
- h) Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 8. Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias:

- a) Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
- b) Continuidad del proceso de planificación y ordenamiento territorial municipal
- c) Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.

- d) Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e) Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- f) Otorgar facultades especiales a la Secretaría de Planeación para ejecutar el Esquema, establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que permitan vigilar y controlar la ejecución del esquema.

La oficina de Planeación Municipal vigilará el cumplimiento de lo establecido por el Esquema de Ordenamiento Territorial en lo que se refiere a la zonificación y localización de los centros de producción, 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. Es igualmente deber de la Oficina de Planeación hacer cumplir las disposiciones y la localización de los terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

ARTICULO 9. Las políticas, estrategias y objetivos generales anteriormente establecidos estarán dirigidos al alcance de las grandes metas establecidas para reactivar el desarrollo municipal:

Promover el Turismo Ecológico

Impulsar la Granja Autosuficiente.

Fomentar la Educación Técnica Agropecuaria

ARTICULO 10. Se adoptan las políticas, objetivos y estrategias establecidas en el componente general del documento técnico de soporte, tendientes a establecer las bases del desarrollo municipal.

CAPITULO 3

GENERALIDADES

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 11. El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema 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.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 12. La información técnica presentada en los esquemas, Planos y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Esquema.

METODOLOGÍA

ARTICULO 13. El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 14. Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto

por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos, que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 15. Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se incorporarán al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de Ejecución.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

ARTICULO 16. Para contribuir a la ejecución a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

VIGENCIA

ARTICULO 17. El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se planifica hacia el corto, mediano y largo plazo, con los ajustes que estrictamente se requieran en el futuro, para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal (2001-2003; 2004-2006 y 2007-2009).

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 18. Como acciones prioritarias para la ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a) Su divulgación amplia y efectiva.
- b) El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas - de planificación, hacienda pública y participación y control social.
- c) Racionalización de la planta de personal y fortalecimiento técnico, logístico y presupuestal de la Dirección de Asistencia Técnica Agropecuaria de la Secretaría de Educación para el Desarrollo Económico y Social del Municipio.

TÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

ARTÍCULO 19. Las normas urbanísticas reglamentan el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

ARTÍCULO 20. Las normas urbanísticas se encuentran jerarquizadas como lo establecen los criterios de prevalencia determinados en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así:

- a. Normas urbanísticas estructurales
- b. Normas urbanísticas generales
- c. Normas complementarias

ARTÍCULO 21. Las normas urbanísticas estructurales, prevalecerán sobre las demás normas urbanísticas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adaptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Esquema de Ordenamiento Territorial o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, los cuales serán presentados para aprobación del Concejo Municipal mediante acuerdo, el cual deberá surtir las instancias de aprobación previas como son la Corporación Autónoma Regional, el Consejo Territorial de Planeación Municipal y finalmente el Concejo Municipal

CAPÍTULO 2

NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

ARTÍCULO 22. Se entenderán como normas urbanísticas estructurales las que aseguran la consecución de los objetivos y las estrategias establecidas y adoptadas en el componente general del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Pácora y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano del mismo Esquema.

ARTÍCULO 23. Las normas urbanísticas estructurales prevalecen sobre las demás normas del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 24. Se definen como normas urbanísticas estructurales las siguientes:

- El conjunto de normas que regulan el ordenamiento físico del Municipio con el fin de clasificar y delimitar los suelos de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial, tendientes a conseguir la más adecuada utilización de la tierra y la conservación de los recursos naturales determinados en la Ley 388 de 1997 y las resoluciones que en tal sentido hayan sido expedidas por CORPOCALDAS, permitiendo de esta forma crear, controlar e impulsar el desarrollo armónico e integral del Municipio como tal y de la comunidad en particular.
- El conjunto de normas que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relativos a:

La conservación y el manejo del centro urbano de Pácora.

La reserva de áreas para la construcción de la red primaria vial y de infraestructura del Municipio.

La reserva de los espacios libres para parques y zonas verdes de las zonas urbana y rural.

La determinación del tipo de espacio público urbano contemplado para ser realizado a largo plazo por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

- Las normas que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan

procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

- El conjunto de normas que establecen las directrices para la formulación y adopción de los planes parciales que identifican el Esquema de Ordenamiento Territorial
- El conjunto de normas que definen las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan las zonas de riesgo y, en general, todas las que conciernen al medio ambiente.

TÍTULO III

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 25. Adóptase como cartografía oficial para clasificar y delimitar el suelo del municipio de Pácora la anexa al Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 26. Para efectos de la clasificación y delimitación de suelos, se establece la siguiente clasificación del suelo para el territorio del municipio de Pácora:

1. Suelo Urbano (SU)
2. Suelo de Expansión Urbana (SEU)
3. Suelo Rural (SR)
4. Suelo de Protección (SP),

Tal como aparece en el Plano 49 anexo al documento técnico soporte.

CAPÍTULO 1

ZONIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 27. Para efectos de poder cumplir con los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial, establece la zonificación de los diferentes tipos de suelos con el objetivo de:

1. Organizar y adecuar el suelo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas.
2. Garantizar la adecuada intercomunicación de las áreas urbana y rural, y su articulación con los respectivos sistemas regionales.
3. Definir 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.
4. Discriminar las actividades, infraestructura y equipamientos básicos, para garantizar el desarrollo de adecuadas relaciones funcionales entre los asentamientos humanos de las zonas urbanas y rurales.
5. Fijar los perímetros de las respectivas zonas.
6. Identificar y aislar las zonas que presenten alto riesgo para los asentamientos humanos, por amenazas naturales y/o condiciones de insalubridad.

ARTÍCULO 28. Suelo Urbano (SU). Constituyen el suelo urbano las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento

Territorial, dotadas de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

El suelo urbano estará delimitado por un perímetro, que nunca podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios (Artículo 31 de la Ley 388 de 1997).

El suelo urbano de Pácora está determinado, entonces, por la cabecera municipal de Pácora, como aparece indicado en la cartografía anexa al documento técnico soporte del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 29. Delimitación del suelo urbano. El perímetro del suelo urbano para la cabecera municipal está definido por las coordenadas referenciadas en las planchas 1 y 2. Escala 1: 2.000, como se describe a continuación:

Partiendo del punto (1) coordenadas $Y = 840.287,35$ $X = 1'106.183,35$ localizado en la intersección de la vía que conduce a Aguadas con la quebrada la Chucha, siguiendo por esta quebrada aguas abajo hasta la confluencia con la quebrada Pácora, punto (2) coordenadas $Y = 840.507,9$ $X = 1'105.916,8$; de este punto siguiendo la quebrada Pácora aguas arriba, margen derecha, hasta llegar al punto (3) coordenadas $Y = 839.861,9$ $X = 1'105.127,5$, hasta la intersección con el camino a San Antonio; siguiendo este camino hasta el punto (4) de coordenadas $Y = 840.125,2$ $X = 1'104.964,6$; de este punto en línea recta hasta el punto (5) de coordenadas $Y = 839.792,2$ $X = 1'104.662,6$, ubicado en la quebrada Alto Bonito; por esta quebrada aguas abajo hasta llegar a la confluencia con la quebrada Pácora, punto (6) coordenadas $Y = 839.580,6$ $X = 1'104.857,5$; de este punto

aguas arriba por la quebrada Pácora, margen derecha, hasta el punto (7), $Y = 839.160,8$, $X = 1'104.641,2$ que corresponde a la desembocadura de la quebrada la cárcel en la quebrada Pácora, de aquí, siguiendo aguas arriba por la quebrada hasta el punto (8) $Y = 839.029,2$ $X = 1'104.851,89$; de este punto en línea recta hasta el punto (9) $Y = 839.412,4$ $X = 1'105.107,8$, en la quebrada las Olleta; de este punto en línea recta hasta llegar al punto (10) $Y = 839.422,1$ $X = 1'105.508,2$, sobre la quebrada Roberto Alzate; de este en línea recta hasta llegar al punto (11) $Y = 839.143,7$ $X = 1'105.575,0$ ubicado sobre la misma quebrada; de este punto en línea recta hasta el punto (12) coordenadas $Y = 839.199,5$ $X = 1'105.697,9$ en el nacimiento de la quebrada Peñitas; por esta quebrada aguas abajo hasta el punto (13) de coordenadas $Y = 839.520,2$ $X = 1'105.638,2$; de allí en línea recta hasta el punto (14) de coordenadas $Y = 839,712,7$ $X = 1'106.117,2$; y de este punto en línea recta hasta el punto de partida.

Este perímetro se encuentra cartografiado en el Plano 49 y 54 anexo al documento técnico soporte.

ARTÍCULO 30. Suelo de Expansión Urbana (SEU). Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen 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, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan las conveniencias 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.

Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca a su desarrollo. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente Acuerdo.

El suelo de expansión urbana se encuentra cartografiado en los planos 49, 50, 54, 55 y 58 anexos al presente acuerdo y que se define por los siguientes linderos:

Desde el punto **A**, intersección de la vía a Aguadas con la quebrada la Chucha, siguiendo aguas abajo hasta el punto **B**, desembocadura de esta con la quebrada Pácora; siguiendo aguas abajo hasta la intersección de esta con la vía a Aguadas, punto **C**; de ahí sigue la vía a Pácora, hasta el punto **D**, intersección con la quebrada la Pinera; siguiendo aguas arriba hasta el punto **E**, de ahí en línea recta hasta el punto **F**, y de este hasta el punto inicial (**A**).

A:	X:	1'106.188,41
	Y:	840.279,53
B:	X:	1'105.930,43
	Y:	840.501,26
C:	X:	1'106.240,40
	Y:	840.703,78

D:	X:	1'106.294,0
	Y:	840.680,68
E:	X:	1'106.388,94
	Y:	840.283
F:	X:	1'106.171,0
	Y:	840.135,4

ARTÍCULO 31. Suelo Rural (SR). Se definen como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana, de expansión urbana y los límites municipales. Está conformado por los siguientes corregimientos y veredas (Plano 50).

- **Corregimiento de San Bartolomé:** Conformado por la cabecera corregimental y las veredas La Loma, Cerro Grande, La Soledad, El Escobal, El Guayabo, La Quinta, Alto de Pozo, El Rodeo, Estación Salamina.
- **Corregimiento de Castilla:** Conformado por la cabecera corregimental y las veredas Arrieta, Miraflores, Estación Pácora, El Limón, Tamboral, San Francisco, El Barro.
- **Corregimiento de Buenos Aires:** por las veredas Buenos Aires, Carboneral, Campoalegre, El Cedral y San Miguel.
- **Corregimiento los Morros:** por las veredas Los Morros, Payandé, El Topacio, Filobonito, Palo Cabildo, La Palma, San Antonio.

- **Corregimiento Las Coles:** por las veredas La Margarita (Parte alta), Ginebra, Mata de Guadua, Las Trojas, El Castillo, Loma Hermosa, Vendiagujal, La Albania, Las Coles y el Silencio.

- **Corregimiento de San Lorenzo:** por las veredas Olivares, El Congo, Los Medios, San Lorencito, La Cubana, La Suecia, Maracas, San Lorenzo y Palma Fría.

ARTÍCULO 32. Cabecera Corregimental de Castilla. Constituido por la línea envolvente definida por coordenadas geográficas, como aparece en la figura 2 y Plano 49 anexos al documento Técnico soporte.

ARTICULO 33. Cabecera Corregimental San Bartolomé. Constituido por la línea envolvente definida por coordenadas geográficas, como aparece en la figura 3 y Plano 49 anexos al documento Técnico soporte.

ARTÍCULO 34. Suelo de Protección (SP). Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelos, 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 amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse (artículo 35 de la Ley 388 de 1997).

El suelo de protección de Pácora se encuentra cartografiado en los Planos 51 y 52 anexos al documento técnico soporte tanto para el suelo rural como para el suelo urbano respectivamente, y está conformado por :

Áreas de interés Ambiental: Las rondas de los ríos Cauca y Pozo, y de las quebradas Pácora, Campaña, el Rayo, Cartagena, el Naranjo, San Bartolo, Tamboral, Aliñaderos, la Palma, la Soledad, Guarguarabá, San Miguel, Cañada Honda, Arrayán, Yarumal, la Mica, el Rosal, El Castillo, la Selva, el Zancudo, Matadeguada, San Antonio, el Aguila, Manantiales, San Pedro, el Cedro, San Lorenzo, principalmente; además hacen parte de estas áreas los bosques naturales de la Cubana y Palma Fría y algunos aislados que se encuentran dispersos en el municipio y los bosques de pino plantados en el Alto del Herrero, Alto San Francisco, Delgaditas, y el Alto de las Coles.

- **Relleño Sanitario.** Lote ubicado en la vereda Ginebra para la construcción del relleno sanitario y que cuenta con Licencia Ambiental Resolución N° 1560 expediente 419, otorgada por Corpocaldas el 17 de julio de 1997. Enmarcado por las coordenadas:

	X (N)	Y (E)
1.	1'100.325	845.000
2.	1'100.637,5	844.650
3.	1'100.325	844.400
4.	1'100.000	844.400
5.	1'100.000	844.650

Está a 6.678 m del casco urbano en la vía a las Coles, pavimentada hasta el Alto de la Virgen (5.553m) y se desvía a la escuela Ginebra en camino de herradura. El área del lote es 8.1 Ha, 3.4 Ha para el relleno, y 4.8 Ha para áreas de amortiguamiento.

- **Escombrera.** El lote utilizado para la disposición de material sobrante de las obras civiles, está localizado en la cabecera municipal, junto al barrio Fernando Gaviria, con una vida útil de 10 años aproximadamente. La consecución de la licencia se llevará a cabo en el corto plazo.

- **Microcuencas que surten acueductos.** Cañada Honda, San Miguel, La Betulia, Aliñaderos, El Cedral, Yarumal, Filobonito, La Vitoriera, la Guadiela, La Quinta, el Castillo, Santa Lucía, la Pola, el chuscal y la Chuscala para el sector rural y las microcuencas del Vergel, la Alsacia, Manantiales, Alto Bonito, los Naranjos y la chucha surten el acueducto de la cabecera municipal.

- **Áreas de alto riesgo por Movimientos de masa.**
 - *Sector el Brillante.* Pérdida económica por desborde en la banca. Se recomienda la reubicación del basurero, un estudio geológico-geotécnico para determinar el grado real de riesgo y realizar obras de ingeniería correctivas. Reforestar el área con especies nativas y de poco peso y buen manejo de la escorrentía.

 - *Sector el Paraíso. Carretera Pácora – Aguadas.* Derrumbes y desestabilización de la banca. Se recomienda realizar obras de protección y control como muros de contención y drenes.

 - *Carretera Pácora – Castilla. Sector Pineras - Delgaditas-La Palma.* Falta de estabilidad en los taludes.. Se recomienda la construcción de muros de contención y canales de captación de agua en la corona de los taludes,

construcción y mantenimiento de cunetas en la banca y revegetalización de la zona.

- *San Bartolomé – Río Pozo.* Inestabilidad en la banca. Se recomienda variar el trazado de la vía y construir canales y zanjas colectoras en la corona del deslizamiento y revegetalizar con adecuadas especies y de poco peso.
- *Carretera las Coles:* Desestabilización de la banca. Se recomienda realizar obras de ingeniería como muros de contención, drenes y zanjas colectoras, además de evitar el sobrepastoreo para detener el avance del movimiento de masa.
- *Carretera al Castillo.* Interrupciones especialmente en época invernal, debido a los deslizamientos que se generan.
- *San Francisco – Cañada Honda.* Desestabilización de la ladera y la banca. Se recomienda realizar canales y zanjas colectoras en la corona del deslizamiento, sellar las grietas para que no afecten la vía y sembrar especies con buenas raíces y de poco peso.

CAPÍTULO 2

ÁREAS, TRATAMIENTOS, Y

ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES

2.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN.

2.1.1 Suelo Urbano. Cabecera Municipal. (SU)

ARTÍCULO 35. Para el suelo urbano se determinan las siguientes zonas.

- **Zona Mixta Comercial (ZMC).** Localizada en el sector central, comprendida por las edificaciones colindantes con las carreras 3ª y 4ª entre las calles 3a y 10a. Se caracteriza por ser la parte de más antigua construcción en la cabecera municipal. En su mayoría de dos pisos, se ha adaptado el primer nivel para uso comercial y el segundo nivel continúa prestando ocupación residencial, razón por la cual se define como Zona Mixta Comercial. Plano 55.
- **Zona Residencial Urbana (ZRU).** Está determinada por los sectores actualmente localizados dentro del perímetro urbano con características de tipo habitacional y complementarios definidos por su similitud de características arquitectónicas y urbanísticas, cuyo uso es eminentemente residencial en construcciones de uno y dos pisos. Esa zona incluye la vivienda de interés social. Plano 55.
- **Zona Turística Urbana (ZTU).** Comprende las áreas que por su valor paisajístico, riqueza patrimonial o simbólica especial para la comunidad deben ser resaltadas y preservadas, mejorando su entorno y garantizando la infraestructura para el cumplimiento de su función. Está conformada por el área aledaña a la margen izquierda de la quebrada Pácora y la vía que comunica el barrio Peñitas con el Cerro de Cristo Rey. Plano 55.

- **Zona de Equipamientos Urbanos (ZEU).** Corresponde al área entre las calles 1 y 6, sobre la carrera 1°, comprendiendo el cementerio, la plaza de ferias, el parqueadero de la Sociedad de Mejoras Públicas, el parque contiguo y el Estadio Renán Barco. No se incluye la plaza de mercado, por cuanto continuará en su actual localización en la carrera 3 entre calles 8 y 9, en la zona mixta comercial. Plano 55.

- **Zona Industrial Urbana (ZINU).** Zona localizada al Sur del municipio entre las estaciones de servicio y el matadero municipal. Su localización cumple con las exigencias requeridas para el uso asignado, por su ubicación con relación a la zona residencial urbana, con lo cual se minimizan los riesgos de generar conflictos ambientales. Se encuentra delimitada en el Plano 55.

- **Zona Urbana de Protección Ambiental (ZPU).** Esta zona esta comprendida por áreas de conservación ambiental y por las rondas de quebradas, 15 m a lado y lado del cauce de las siguientes quebradas: La Cárcel, Lavaderos, Peñitas, Manantiales, la Chucha, Alto Bonito, el Edén y San Antonio, en los sectores donde no cruzan el sector urbanizados y que se encuentran localizadas en el perímetro urbano. Plano 55.

2.1.2 Suelo de Expansión Urbana (SEU).

ARTÍCULO 36. Para efectos de reglamentación urbanística, en la zona de expansión urbana se diferencian dos zonas a saber:

- **Zona Residencial (ZREU).** Por su localización, características topográficas, facilidad de extensión de redes vial y de servicios; se define como área destinada a construcción de vivienda diferente a vivienda de interés social.

Tendrá las mismas disposiciones expuestas para la zona residencial urbana (ZRU). Plano 55.

Está localizada en el sector norte de la cabecera municipal en la margen izquierda de la vía Pácora - Aguadas y se encuentra delimitada en el plano anexo al Esquema de Ordenamiento Territorial.

- **Zona de Protección Ambiental (ZPAEU).** Tendrá las mismas disposiciones expuestas para la zona de protección ambiental urbana (ZUPA). Plano 55.

2.1.3.1. Centros Poblados Rurales

ARTICULO 37. Las cabeceras corregimentales de Castilla y San Bartolomé son los centros poblados más importantes del municipio y a los cuales se les dará tratamiento con las mismas normas urbanísticas aplicadas al suelo urbano.

2.2. TRATAMIENTOS

ARTÍCULO 38 Para la formulación de los diferentes tratamientos se establece la siguiente clasificación:

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

- **De Consolidación.** Aplicable a las áreas con un desarrollo definido pero a veces incompleto. Mediante su aplicación se busca mantener y ordenar la tendencia predominante en cuanto a tipos de construcción, usos del suelo y utilización del espacio público.
- **De Renovación Urbana.** Aplicables 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, existiendo un replanteo de las estructuras y de los usos.
- **De Conservación.** Tienen como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.
- **De Mejoramiento Integral.** Tiene como objetivo restablecer el equilibrio 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, en áreas de asentamiento urbano incompleto.

2.2.1. Suelo Urbano. Cabecera Municipal.

ARTÍCULO 39 En concordancia con la zonificación y clasificación de los tratamientos urbanísticos, se establece lo siguiente:

(ver Plano 56 anexo al Esquema de Ordenamiento Territorial).

UNIDAD	TRATAMIENTO
ZONA RESIDENCIAL URBANA (ZRU)	Desarrollo (ZRUD)
	Mejoramiento Integral (ZRUMI)
ZONA TURÍSTICA URBANA (ZTU)	Desarrollo (ZTUD)
	Mejoramiento Integral (ZTUMI)
ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO (ZEU)	Renovación (ZEUR)
ZONA INDUSTRIAL URBANA (ZINU)	Desarrollo (ZINUD)
ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL URBANA (ZPU)	Conservación (ZPUC)

ZONA RESIDENCIAL URBANA DE DESARROLLO. (ZRUD). Sectores localizados dentro del perímetro urbano que no están urbanizados pero que por sus características topográficas pueden serlo, complementando las manzanas existentes en sus alrededores destinadas para vivienda de interés social. (Plano 56).

ZONA RESIDENCIAL URBANA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. (ZRUMI). Aplicable para el barrio Cerro de la Virgen, en el cual se realizará mejoramiento y complementación de las redes de servicios públicos domiciliarios. Se implementarán planes subsidiados para mejoramiento de vivienda. (Plano 56)

ZONA TURÍSTICA URBANA DE DESARROLLO. (ZTUD). Tratamiento al que se someterá la margen izquierda de la quebrada Pácora, desarrollando un sendero ecológico. (Plano 56)

ZONA TURÍSTICA URBANA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. (ZTUMI). Correspondiente al barrio Peñitas, cuyo acceso peatonal se convertirá en un

sendero ecoturístico hacia el Cerro de Cristo Rey, con el consiguiente mejoramiento de redes de servicios públicos domiciliarios y de infraestructura de servicios al público.(Plano 56).

ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO DE RENOVACION. (ZEUR).

Correspondiente al sector donde se ubicarán los equipamientos correspondientes a la unidad de actuación urbanística ZEU, en el cual se modificará el uso de la tierra, de la plaza de ferias, que se trasladará a un lote contiguo al matadero y el parqueadero de la Sociedad de Mejoras Públicas para la Terminal de Transportes respectivamente. La plaza de mercado quedará en su localización actual. (Plano 56).

ZONA INDUSTRIAL DE DESARROLLO. (ZINUD). Aplicable a la unidad de actuación urbanística ZINU, en la cual se ubicarán equipamientos colectivos como la plaza de ferias y las estaciones de servicio, además de otras industrias que puedan generar alto impacto ambiental.(Plano 56).

ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL URBANA DE CONSERVACION. (ZPUC). Áreas que serán protegidas por su conformación topográfica y características del suelo con el fin de evitar la ocurrencia de fenómenos erosivos. (Plano 56).

2.2.2. Suelo de Expansión Urbana.

ARTÍCULO 40.En concordancia con la zonificación y clasificación de los tratamientos urbanísticos, se establece lo siguiente:

UNIDAD DE ACTUACION	TRATAMIENTO
ZONA RESIDENCIAL (ZREU)	Desarrollo (ZREUD)
ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL (ZPAEU)	Conservación (ZPAEUC)

ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSION URBANA DE DESARROLLO. (ZREUD). Zona destinada al desarrollo de urbanizaciones destinadas a la construcción de vivienda. (Plano 56).

ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL DE EXPANSION URBANA DE CONSERVACION. (ZPAEUC). Aplicable a las márgenes de las quebradas la Chucha y la Pinera (afluente de la quebrada Saldarriaga). (Plano 56).

CAPÍTULO 3 ÁREAS DE RESERVA

ARTÍCULO 41 Se entienden como áreas de reserva aquellos sitios dentro de los distintos tipos de suelos que se reservan para garantizar la construcción de las redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieren al espacio público vinculado en el Esquema de Ordenamiento Territorial al nivel de planificación a largo plazo.

3.1 ÁREAS DE RESERVA PARA LA RED VIAL REGIONAL, INTERVEREDAL, Y URBANA

Artículo 42 *Áreas de reserva para la construcción de vías regionales (VR).* Se determina como la red vial regional del municipio de Pácora aquella que se

encuentra delimitada en el Plano 13 anexo al documento diagnóstico y que hace parte del Esquema de Ordenamiento Territorial. la cual hace parte constitutiva del mismo, compuesta por las siguientes vías regionales:

1. Vía Pácora - Aguadas – Arma – La Pintada
2. Vía Pácora – Salamina..
3. Vía Pácora – San Bartolomé - La Felisa
4. Vía Pácora – Carboneral – Arma
5. Vía Pácora- alto de las Coles- Alto del Olivo- la Cubana- Boquerón en Aguadas – San Felix
6. Construcción carretera Carboneral- Estación Pácora.

ARTÍCULO 43 Para garantizar el desarrollo de estas vías se ha previsto reservar a lo largo de estos recorridos dentro del territorio municipal de Pácora, una franja de 30 metros (15 metros a lado y lado de la misma, contados a partir de su eje central), con el fin de prever futuros desarrollos.

La oficina de Planeación municipal adelantará un proceso de concertación permanente del desarrollo futuro de estas vías, con las entidades municipales de Aguadas, Salamina y la Merced.

La oficina de Planeación municipal adelantará, además, en coordinación con la Secretaría de Infraestructura de transporte del departamento de Caldas, la identificación de las construcciones que se encuentren sobre el área que se reserva, para notificarles posteriormente a sus propietarios los plazos y condiciones para su reubicación, los cuales no podrán ser mayores de 3 años, después de haberse realizado esta evaluación.

ARTICULO 44 Area de Reserva para la Construcción de Vías Interveredales. Se reserva a lo largo de estos recorridos, dentro del territorio municipal de Pácora, una franja de 15 metros (7.5 metros a lado y lado de la misma, contados a partir de su eje central), con el fin de prever futuros desarrollos. La oficina de Planeación Municipal adelantará, además, en coordinación con la Secretaría de Infraestructura de Transporte del Departamento de Caldas, la identificación de las construcciones que se encuentren sobre el área que se reserva, para notificarles posteriormente a sus propietarios los plazos y condiciones para su reubicación, los cuales no podrán ser mayores de 3 años, después de haberse realizado esta evaluación.

ARTÍCULO 45. Áreas de reserva para el Mejoramiento y Adecuación de la Red Férrea que corre paralela al curso del río Cauca. Para garantizar el desarrollo de esta vía se ha previsto reservar a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud de 25 metros (12.5 metros a lado y lado de la misma contados a partir de su eje central), con el fin de prever futuros desarrollos.

La Oficina de Planeación Municipal debe adelantar la identificación de las construcciones que se encuentren sobre el área que se reserva, para posteriormente notificar a sus propietarios los plazos y condiciones para su reubicación, los cuales no podrán ser mayor de 3 años después de realizada esta evaluación.

ARTÍCULO 46. Area de Reserva para la Construcción y Adecuación de Vías Urbana. Se determina como la red primaria vial urbana del municipio de Pácora la compuesta por las vías Principal, Secundaria, y peatonales. (Plano 46 anexo al documento diagnóstico y que hace parte del Esquema de Ordenamiento

Territorial);. Igualmente se deberán construir las vías necesarias dentro de la zona de expansión Urbana, teniéndose en cuenta la proyección o continuidad de las vías existentes, y además la construcción de la vía que del sector la bomba cruza al Polideportivo.

ARTICULO 47. Se hará la siguiente reserva de áreas para vías urbanas a lo largo de su recorrido así:

Vía Principal: = 7 m.
Vía Secundaria: = 6 m
Vías Peatonales: 2 - 3 m

PARAGRAFO:__En las vías principales carrera 3^a, 4^a y variante, prohibir la ubicación de postes de cualquier índole. La oficina de Planeación Municipal deberá identificar la ubicación de los que se encuentren sobre estas vías para posteriormente notificar a las empresas los plazos y las condiciones para la respectiva sustitución, o sea su evacuación.

ARTICULO 48. Vías principales. Permiten el acceso a la cabecera municipal de las vías regionales provenientes de Aguadas, Salamina y la Felisa.

ARTICULO 49. Vías Secundarias. Son aquellas que permiten el acceso directo a las diferentes zonas residenciales, industriales, institucionales, recreativas etc., y que constituyen una comunicación con las vías Principales.

ARTICULO 50. Vía peatonal. Tramos no carretables de los sectores, Peñitas, Cerro de la Virgen, barrio San Vicente, parte baja de Moraga, calle 1^a entre carreras 2^a y 3^a.

3.2. ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA RED DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

ARTÍCULO 51. Mientras el Municipio define la constitución de la Empresa de Servicios Públicos, la Administración Municipal determinará mediante Acuerdo las áreas de reserva para la ubicación de las instalaciones de captación, conducción, potabilización y distribución del agua, así como de la red de acueductos urbanos y rurales, y la red de alcantarillados de aguas lluvias y aguas negras, urbanos; sistemas colectores, así como de las instalaciones necesarias para la descontaminación de las aguas residuales lo cual deberá hacer parte de los planes maestros de Acueducto y alcantarillado para el Municipio y que debe desarrollarse en el corto plazo.

1. Zona de captación: Las áreas de captación presentes y proyectadas se encuentran especificadas en el Plano de microcuencas que surten acueductos.

ARTICULO 52. Para garantizar la calidad y la cantidad del agua, el municipio realizará las gestiones tendientes a adquirir los predios necesarios para el mejoramiento de las condiciones de la captación y la construcción de tanques de almacenamiento que garantice el abastecimiento permanente a la zona urbana y rural en cualquier época del año.

ARTÍCULO 53. El trazado de los colectores interceptores de alcantarillado, así como el sistema de tratamiento se localizará en algunas de las denominadas rondas de quebradas, por lo cual la oficina de Planeación Municipal en asocio con la futura Empresa de servicios públicos adelantará un proceso de concertación permanente para que se respete dentro del proyecto de ampliación o

rehabilitación la normatividad ambiental contenida en la Ley 99 de 1993 y la Resolución 810 de 1996 de CORPOCALDAS.

ARTÍCULO 54. La oficina de Planeación Municipal, en coordinación con CORPOCALDAS, determinarán las corrientes hídricas receptoras de las aguas residuales provenientes de los centros poblados. Para ello se tendrá en cuenta la normatividad contemplada en las normas urbanísticas del presente acuerdo y la legislación ambiental existente sobre corrientes hídricas y tratamiento de residuos sólidos y líquidos.

ARTICULO 55. El municipio de Pácora, en cabeza de la oficina de Planeación Municipal –entidad encargada de dirigir el ordenamiento territorial- coordinará con CORPOCALDAS el cumplimiento de lo dispuesto en el decreto 901 de 1997, sobre la tasa retributiva a los vertimientos líquidos, sobre aquellas empresas y/o personas naturales que con su actividad económica causen impacto ambiental sobre las corrientes hídricas rurales y urbanas.

3.3 ÁREAS DE RESERVA PARA LOS ESPACIOS LIBRES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES DE LA ZONA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA

ARTÍCULO 56. Para todos aquellos proyectos de desarrollo de vivienda ubicados dentro de las zonas urbanas, que se encuentren en proceso de obtención de licencia de urbanización y construcción, se deberá realizar por parte de la Oficina de Planeación Municipal, dentro de los seis siguientes meses a la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial, la revisión de las áreas de cesión para zonas verdes y parques estableciendo como mínimo un veinte por ciento (20%) de la superficie total construida.

ARTÍCULO 57. Las áreas de reserva para los espacios libres para parques y zonas verdes (para la ubicación de parques e instalaciones comunales necesarias para la realización de actividades culturales y artísticas), establecidos para todos los futuros desarrollos de proyectos de vivienda, corresponderán también al veinte por ciento del área por desarrollar tanto en la zona urbana como en la zona de expansión.

ARTÍCULO 58. Las áreas de reserva que están previstas para parques y zonas verdes en urbanizaciones nuevas, tendrán la categoría de espacio público y como tal serán cedidas a título gratuito por los urbanizadores al municipio de Pácora.

ARTÍCULO 59. Para las zonas urbanas que se encuentran desarrolladas se podrá aplicar, si es necesario, el criterio o motivo de utilidad pública establecido en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 y modificado por el artículo 58 de la ley 388 de 1997, para efecto de decretar la expropiación en zonas específicas, declarando de utilidad pública o interés general la adquisición de inmuebles, para destinarlos a la ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en el sector de la recreación, tal como lo establece en los numerales a y f del mismo artículo.

3.4. ÁREAS DE RESERVA PARA EL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 60. Se determinan como áreas de reserva para el espacio público las cesiones gratuitas que los propietarios de los inmuebles deben realizar con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general por desarrollar en la Zona Urbana, y en la Zona de Expansión Urbana.

Las áreas de reserva para el espacio público deben ser transferida por medio de Título legal a la Administración Municipal.

ARTÍCULO 61. Los propietarios están obligados a ceder a Título Gratuito las áreas que están previstas en las presentes Normas en el Título II - capítulo 2 (áreas de reserva para infraestructura vial – vías urbanas) y para Zonas de Expansión Urbana. Esta actividad se deberá realizar dentro de los siguientes seis meses a la revisión por parte de la Oficina de Planeación Municipal de los Proyectos establecidos dentro de estas zonas.

ARTÍCULO 62. Para las zonas urbanas que se encuentran desarrolladas se podrá aplicar el criterio o motivo de utilidad pública establecido en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 y modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, para efecto de decretar su expropiación declarando de utilidad pública o interés general la adquisición de inmuebles para destinarlos a la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.

ARTÍCULO 63. Para el desarrollo de todas las anteriores disposiciones se deberá cumplir con lo estipulado en el Decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 64. Todas las zonas correspondientes a vías (andenes, calzadas y zonas verdes públicas) serán de cesión gratuita al municipio de Pácora y la construcción de las mismas estará a cargo del urbanizador.

ARTÍCULO 65. Cuando sobre una zona a urbanizar esté proyectada una vía por parte del Esquema de Ordenamiento Territorial, ésta deberá ser diseñada y trazada en su totalidad como prerequisite para obtener la licencia de construcción de las edificaciones que contendrá.

ARTÍCULO 66. Cuando se requiera diseñar una vía con uno de sus extremos cerrado, ésta terminará de forma que un vehículo pueda girar trescientos sesenta (360) grados y permitir su regreso, con un diámetro mínimo de quince (15) metros.

CAPÍTULO 4

CARACTERÍSTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE ACTUACIÓN

4.1 CARACTERÍSTICAS

4.1.1. Suelo Urbano. Unidades de Actuación Urbanística. Cabecera municipal.

ARTÍCULO 67. Para la caracterización de todas las zonas consideradas por las presentes normas, se consideran los siguientes usos: uso principal, uso complementario y uso compatible, dentro de los cuales se consideran las siguientes categorías, determinadas por niveles de impacto físico, ambiental y social, así como su similitud de características y operatividad. Estas categorías podrán ser modificadas mediante acuerdo municipal, teniendo en cuenta

adiciones por similitud de categoría o tipo, a medida que se vayan implementando las presentes normas:

1. Comercio

Tipo 1: Misceláneas, panaderías, tiendas de barrio, minimercados y similares..

Tipo 2: Venta de alimentos típicos y artesanales, vestuario y calzado, sombrererías, droguerías, papelerías, librerías, cacharrerías, floristerías, salones de belleza, zapaterías, cafeterías, fotocopiadoras, alquiler de videos y estudios fotográficos, almacenes deportivos, joyerías, artículos para el hogar, sastrería, cortinas, cerámicas, vitrales, acolchados, restaurantes, comida rápida y otros.

Tipo 3: Lavanderías, Tintorerías, , Compras de Café y demás similares

Tipo 4: Bares, Tabernas, Billares, Discotecas, almacenes musicales, carnicerías.

2. Equipamiento Colectivo

Tipo 1: Telecomunicaciones, Estación de Policía, Hoteles, Museos, Bibliotecas, etc.

Tipo 2: Hospital, Clínicas, Centro de salud, E.P.S, y Consultorios.

Tipo 3 Plaza de Mercado, Bomberos, Defensa Civil, Cementerio, Terminal de Transporte, y Parqueaderos.

Tipo 4: Parques, Canchas Deportivas, estadio y similares.

Tipo 5: Matadero, Coliseo de Ferias.

3. Institucional

Tipo 1: Bancos, Centros Educativos, Oficinas y similares

Tipo 2: Alcaldía , Iglesia y Capillas , Cooperativas y similares

Tipo 3: Cárcel municipal y similares.

4. Industrial

Tipo 1: Bajo Impacto Ambiental. PYMES. Famiempresas, tipografías, talleres artesanales, talleres de ebanistería, embutidos y similares.

Tipo 2: Mediano Impacto Ambiental. Talleres de mecánica, latonería y pintura, lavautos, bodegas y demás similares

Tipo 3: Alto Impacto Ambiental. Estaciones de Servicio, Depósitos (explosivos e inflamables).

5. Residencial

Tipo 1 : Unifamiliar

Tipo 2: Bifamiliar

Tipo 3: Multifamiliar

6. Forestal y Vegetal:

Para predios con procesos de reforestación y revegetalización para controlar procesos erosivos y como barreras amortiguadoras de impactos ambientales altos.

ARTICULO 68. Unidades de actuación urbanística. Cabecera municipal.

(Plano 57).

UNIDAD DE ACTUACION	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO COMPATIBLE
ZONA COMERCIAL MIXTA (ZCM)	Comercial Tipo 1, 2, 3 y 4.	Institucional Tipo 1 y 2. Equipamiento Tipo 1,2,3 y 4.	Residencial Tipo 1 y 2. Industrial Tipo 1.
ZONA RESIDENCIAL URBANA (ZRU)	Residencial Tipo 1, 2, 3 y 4.	Comercial Tipo 1. Equipamiento tipo 4	Industrial tipo 1. Equipamiento tipo 3.
ZONA URBANA TURÍSTICA (ZUT)	Equipamiento Tipo 4.	Forestal y Vegetal	Comercial Tipo 1 Residencial Tipo 1.
ZONA DE EQUIPAMIENTOS (ZEU)	Equipamiento Tipo 3.	Equipamiento tipo 4.	_____
ZONA INDUSTRIAL URBANA (ZINU)	Equipamiento Tipo 3 y 5. Industrial tipo 3.	Comercial tipo 1. Equipamiento tipo 4.	Equipamiento Tipo 4. Residencial Tipo 1.
ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL URBANA (ZPU)	Forestal y vegetal	Forestal y vegetal	Equipamiento Tipo 4.

4.1.2. Suelo de Expansión Urbana. SEU

ARTICULO 69 . Unidades de Actuación urbanística. (Plano 57)

UNIDAD DE ACTUACION	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO COMPATIBLE
ZREU	Residencial Tipo 1, 2 y 3.	Comercial Tipo 1. Equipamiento Tipo 4.	Industrial Tipo 1.
ZPAEU	Forestal y Vegetal	Forestal y vegetal	Equipamiento tipo 4.

4.1.3. Suelo Rural**ARTICULO 70. Unidades de Actuación Urbanística. Parcelaciones y Condominios.****1. Usos principales**

Vivienda Tipo 1(Unifamiliar) y 2 (Bifamiliar)

2. Usos complementarios

Comercio: Tipo 1 (Misceláneos), Equipamiento tipo 4 (parques y zonas verdes).

3. Usos compatibles

Comercio Tipo 2 (Restaurante y comida rápida).

ARTICULO 71. Tratamientos y usos para las zonas Rurales Agropecuarias y Forestales.

Corresponde a las áreas del municipio con carácter agropecuario y forestal.

ZONA AGRICOLA TRADICIONAL. Comprende actividades agrícolas con cultivos permanentes, y semipermanentes, con técnicas y prácticas manuales, uso de plaguicidas y otras que generen alto impacto y contribuyen a la severidad de los procesos erosivos y a la pérdida del suelo y demás recursos. Se refiere a los cultivos de café y plátano en zonas de laderas con altas pendientes.

ZONA AGRICOLA MIXTA. Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, en los cuales se prepara el terreno en forma manual. Se caracteriza por la diversidad de cultivos que varían entre caña de azúcar, yuca, plátano y otras actividades como cría de cerdos, pastos para ganadería extensiva, cría de especies menores. Los procesos erosivos son menos severos y los terrenos utilizados son de pendientes moderadas.

ZONA PASTOREO EXTENSIVO. Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área. (1 unidad de ganado mayor por 5 Hectáreas).

ZONA PASTOREO SEMIINTENSIVO. Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. (1 unidad de ganado mayor por Ha).

ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA. Actividades forestales orientadas a la protección del bosque nativo, a su explotación racional para el

suministro de leña o especies maderables en forma ocasional, entremezclados con pastizales dedicados a la ganadería extensiva.

ZONA FORESTAL PROTECTORA. Siembra, mantenimiento y explotación de bosques industriales destinados a la industria de la madera o del papel.

ARTICULO 72. Se determinan las siguientes categorías de usos complementario y compatible, para las zonas definidas en los artículos anteriores.

Residencial: Tipo 1 (unifamiliar) y tipo 2 (bifamiliar).

Comercio: Tipo 1 (Venta de alimentos y víveres) y Tipo 2 (Restaurantes, compras de café).

Equipamientos: Tipo 1 (Estación de policía, telecomunicaciones. Centros Educativos) y tipo 4 (parques y zonas verdes).

UNIDAD	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	COMPATIBLE
--------	-----------	----------------	------------

Zona Agrícola Tradicional y Mixta. (ZAT) Y (ZAM)	Cultivos permanentes de café – plátano y caña de azúcar. Un 20 % del área debe ser dedicado a la implementación de la malla ambiental, especialmente para terrenos con pendientes mayores de 30°. Deben protegerse las especies vegetales nativas existentes en estos predios.	Viviendas Tipo 1 y 2. Equipamiento Tipo 1 y 2. Granjas avícolas, cunicultura, y porcicultura. Granjas integrales autosuficientes.	Comercio tipo 1. Cultivo de flores. Parcelaciones y condominios. Cultivos de pan – coger
Zona de Uso Pecuario. (ZPI) (ZPS)	Pastoreo intensivo y semi-intensivo, utilizando sistemas de rotación que permitan la recuperación del terreno.	Vivienda Tipo 1 y 2. Equipamiento Tipo 1. Centros de ordeño y caballerizas. Granja Autosuficiente.	Comercio tipo 1. Parcelaciones y condominios. Cultivos de pan – coger
Zona Forestal Protectora (ZFP)	Áreas con especies forestales nativas.	Vivienda Tipo 1. Equipamiento Tipo 4.	Piscicultura.
Zona Forestal Protectora-Productora (ZFPP)	Suelo dedicado a la protección forestal y explotación técnica de la madera.	Vivienda tipo 1. Equipamiento Tipo 1 y 4	

4.2 PROCEDIMIENTOS

4.2.1 Zona urbana

ARTÍCULO 73. Se prohíbe la ubicación de polvorerías y/o similares en el suelo urbano.

ARTÍCULO 74. La ubicación de envasadoras y distribuidoras de combustibles y gas propano se realizarán en la zona industrial de desarrollo, identificada con la sigla ZINU en el Plano 55.

PARAGRAFO: Se extenderá la zona para distribuidora y envasadora de combustibles y gas propano hasta el sitio la Alsacia.

ARTÍCULO 75. Los usos compatibles se permitirán si se cumplen las siguientes premisas:

- Ausencia de contaminación auditiva, olores, humos, molestias, residuos, invasión de áreas comunes y peligros para la vida en comunidad.
- Que no ocupen zonas de alto riesgo por amenazas naturales.

ARTICULO 76. Los existentes tienen un plazo de un año a partir de la aprobación del Esquema de Ordenamiento para adecuarse a la normatividad y permitir su continuidad, con la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 77. Todos los establecimientos que actualmente se encuentran ocupando zonas incompatibles con su actividad de acuerdo a la clasificación contenida en el artículo 68 del Presente Acuerdo, serán notificadas por la oficina de planeación municipal para que en un plazo no mayor a tres años sean reubicados, dando cumplimiento a esta clasificación.

ARTÍCULO 78. Los procedimientos físicos de los inmuebles, remodelaciones, modificaciones, restauraciones, alteraciones, cambio de uso, estacionamientos,

cambio de áreas reforestadas deberán estar reguladas previamente por la oficina de planeación municipal.

PARÁGRAFO. Además del permiso de erradicación y tala de árboles otorgado por CORPOCALDAS, la oficina de Planeación Municipal conceptuará previamente sobre la realización de estas labores.

ARTÍCULO 79. Los decretos 1052 de 1998 y 2111 de 1997 del Ministerio de Hacienda serán marcos legales para toda la tramitología relativa a la obtención de licencias de construcción y urbanismo.

ARTICULO 80. Será de obligatoria consulta el Plano de riesgos para el municipio de Pácora y los corregimientos de San Bartolomé y Castilla, en el desarrollo urbanístico futuro.

4.2.2. Suelo Rural.

ARTÍCULO 81. Los desarrollos que asimilen la figura de condominio en estas zonas, estarán regulados por un reglamento de copropiedad debidamente aprobado por la Oficina de Planeación Municipal de conformidad a las normas legales vigentes.

ARTÍCULO 82. El trámite y obtención de las licencias de construcción, ampliación, remodelación, se deberá ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos por el decreto 2111 de 1997 Ministerio de Desarrollo Económico y el decreto 1052 de 1998 Adicionalmente se deberá consultar el

plano de Amenazas y riesgos que también hace parte del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 83. Las siguientes normas generales regularán la zona Agrícola tradicional y mixta.

- Area mínima del lote: 10.000 mts²
- Frente mínimo: 50 mts
- Índice de ocupación: 2% (Area construida en primer piso / área del lote)
- Índice de construcción: 3% (Area total construida / área del lote).
- Densidad máxima: Una vivienda por hectárea.
- Número de pisos permitido en la zona agrícola el resultante de la aplicación de los índices de ocupación y de construcción.
- Los patios interiores tendrán un área mínima de veinte metros cuadrados, con un lado menor mínimo de cuatro metros.
- Todas las edificaciones nuevas que se ubiquen sobre las intersecciones de las vías en las zonas agrícolas o centros poblados deberán tener un retiro mínimo de 10 m del borde de la vía.
- No se permitirá que las edificaciones de predios diferentes localizados en la zona agrícola se unan físicamente, deberá existir una separación lateral entre edificaciones de diferentes predios de diez metros.

- Los cerramientos laterales y posteriores deberán estar constituidos por cercas vivas con especies nativas, seleccionados con asesoría de la DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL.
- Los cerramientos anteriores podrán ser transparentes o en mampostería, con una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros.
- Para todo desarrollo que se pretenda adelantar en la zona agrícola se establece la siembra como mínimo de diez árboles por cada edificación aprobada, de 1.5 m de altura mínima (cada árbol), preferiblemente de especies nativas, con la supervisión de la DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL, que expedirá un paz y salvo dirigido a la oficina de Planeación Municipal, una vez se haya cumplido este requisito previo al otorgamiento de la respectiva licencia de construcción.
- Para la zona agrícola que se encuentre desarrollada con anterioridad al presente Acuerdo, se adelantará un proyecto de arborización entre la Oficina de Planeación Municipal y la DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL.

PARÁGRAFO 1. La oficina de Planeación Municipal, en coordinación con CORPOCALDAS, conceptuará previamente al otorgamiento de la licencia, sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación

de avisos publicitarios, alteración del espacio público, tala de árboles, estacionamientos públicos que se pretenda adelantar en la zona agrícola, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

PARAGRAFO 2: Para las construcciones se debe tener en cuenta el Código de Construcciones del Municipio (Acuerdo No. 013 de Septiembre 1 de 1999)

ARTÍCULO 84. *Las siguientes normas generales regularán la zona pecuaria*

- Área mínima del lote: 10.000 mts²
- Frente mínimo del lote: 50 mts
- Índice de ocupación: 1.5% (Área construida en primer piso / área del lote)
- Índice de construcción: 3.% (Área total construida / área del lote).
- Densidad máxima: Una vivienda por hectárea.
- Número de pisos permitido en la zona pecuaria: el resultante de la aplicación de los índices de ocupación y de construcción.
- Los patios interiores tendrán un área mínima de veinte metros cuadrados, con un lado menor mínimo de cuatro metros.
- Todas las edificaciones nuevas que se ubiquen sobre las intersecciones de las vías en las zonas pecuarias o centros poblados deberán tener un retiro mínimo de 10 m del borde de la vía.

- No se permitirá que las edificaciones de predios diferentes localizados en la zona pecuaria se unan físicamente, deberá existir una separación lateral entre edificaciones de diferentes predios de diez metros.
- Los cerramientos laterales y posteriores deberán estar constituidos por cercas vivas con especies nativas, seleccionados con asesoría de la DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL.
- Los cerramientos anteriores podrán ser transparentes o en mampostería, con una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros.
- Para todo desarrollo que se pretenda adelantar en la zona pecuaria se establece la siembra como mínimo de diez árboles por cada edificación aprobada, de 1.5 m de altura mínima (cada árbol), preferiblemente de especies nativas, con la supervisión de la DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL, que expedirá un paz y salvo dirigido a la oficina de Planeación Municipal, una vez se haya cumplido este requisito previo al otorgamiento de la respectiva licencia de construcción.
- Para la zona pecuaria que se encuentre desarrollada con anterioridad al presente Acuerdo, se adelantará un proyecto de arborización entre la Oficina de Planeación Municipal y la DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL.

PARÁGRAFO. La oficina de Planeación Municipal, en coordinación con CORPOCALDAS, conceptuará previamente al otorgamiento de la licencia, sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación de avisos publicitarios, alteración del espacio público, tala de árboles, estacionamientos públicos que se pretenda adelantar en la zona pecuaria, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

ARTÍCULO 85. Las siguientes normas generales regularán la zona rural forestal y protectora:

- Area mínima del lote: 250.000 mts²
- Frente mínimo: 250 mts
- Índice de ocupación: 2%
- Índice de construcción: 4%

- La densidad máxima será de una (1) vivienda por cada diez (10) hectáreas.

- Número de pisos permitido en la zona rural forestal protectora y protectora – productora: el resultante de la aplicación de los índices de ocupación y construcción.

- Los patios interiores tendrán un área mínima de veinte (20) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de cuatro (4) metros.

- Todas las edificaciones nuevas que se ubiquen sobre las intersecciones de las vías en las zonas rural forestal y protectora deberán presentar un retiro mínimo de veinte (20) metros del borde de la vía.

- Los retiros entre construcciones serán de doscientos (200) metros como mínimo.
- Para todos los casos de la zona rural forestal productora y protectora no se permitirá que las edificaciones de predios diferentes se unan físicamente. Deberá dejarse un aislamiento lateral entre edificaciones de diferentes predios, de doscientos (200) metros, los cerramientos estarán constituidos por cercas vivas con especies nativas seleccionadas con asesoría de la DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL.
- Para todo desarrollo que se pretenda adelantar en la zona pecuaria se establece la siembra como mínimo de doscientos (200) árboles por cada edificación aprobada, de 1.5 m de altura mínima (cada árbol), preferiblemente de especies nativas, con la supervisión de la DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL, que expedirá un paz y salvo dirigido a la oficina de Planeación Municipal, una vez se haya cumplido este requisito previo al otorgamiento de la respectiva licencia de construcción..
- Para la siembra de los árboles, previamente se presentará ante la DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL el proyecto respectivo, el cual deberá tener en cuenta las características del suelo, del paisaje y del entorno natural existente.

- Para la zona rural forestal y protectora que se encuentra desarrollada con anterioridad al presente Acuerdo se adelantará un proyecto de arborización entre la oficina de planeación y la DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL.

PARÁGRAFO. La oficina de Planeación Municipal en coordinación con CORPOCALDAS conceptuará previamente al otorgamiento de la licencia, sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación de avisos publicitarios, alteración del espacio público, tala de árboles, estacionamientos públicos que se pretenda adelantar en la zona rural forestal productora y protectora, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

ARTÍCULO 86. Para garantizar un adecuado equilibrio ecológico y una correcta interacción entre el hombre y el medio ambiente, el municipio dará cumplimiento a la normatividad ambiental que se encuentre vigente.

ARTICULO 87. El Municipio actualizará de manera periódica (anualmente o cuando las circunstancias lo ameriten) el estudio y las modificaciones de los Planos de amenaza y riesgo del municipio (suelo urbano, centros poblados y suelo rural).

AREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

ARTÍCULO 88. Las normas ambientales definen y regulan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajístico, delimitan las zonas de riesgo y en general tienen por objeto la protección y preservación del

medio ambiente y analizan la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

Los suelos de protección ambiental del municipio de Pácora se encuentran descritos en el informe técnico de soporte y en el documento diagnóstico y definidos gráficamente en la cartografía anexa (Planos 53, 54 y 55), y sobre los cuales se reglamentarán acciones en el Proyecto de Acuerdo contenido en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Toda actividad que se desarrolle dentro del territorio municipal que genere impacto en los recursos naturales o el medio ambiente, debe cumplir con la normatividad ambiental vigente. CORPOCALDAS se reservará el derecho de solicitar la presentación de un plan de manejo ambiental, un plan de cumplimiento, un permiso, una autorización o una concesión, si la obra, proyecto o actividad que se adelante en el municipio demanda y/o afecta los recursos naturales o el medio ambiente o introduce modificaciones notorias del paisaje.

Para la protección y conservación de los recursos naturales se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos generales:

1. Aplicación del artículo 8 del decreto 1753 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, que establece la obligatoriedad de tramitar licencias ambientales para los 30 proyectos allí listados.
2. Cumplimiento de las funciones ambientales dispuestas en la Ley 99 de 1993 artículo 65, por parte del municipio.

3. Aprobación de CORPOCALDAS al sistema de disposición de aguas servidas y residuos sólidos, para toda vivienda o establecimiento pecuario, granja integral o parcelación ubicado en el suelo rural.
4. Prohibición de la existencia de establecimientos pecuarios en el suelo urbano, en cumplimiento del Decreto 2257 de 1986 del Ministerio de Salud. Estos se reubicarán en suelo rural en los predios en concertación con la Oficina de Planeación Municipal y los propietarios de estos establecimientos en el suelo urbano, en un plazo no mayor de un año después de ser aprobado este acuerdo.
5. Cumplimiento por parte del municipio a la resolución 2309 del Ministerio de salud referente a la normatividad sobre manejo de residuos industriales peligrosos, biológicos y altamente contaminantes.
6. De acuerdo con lo establecido en el Código de Minas, artículo 10 del decreto 2655 de 1989, no será permitida la actividad minera en el área urbana.
7. De acuerdo con la Ley 373 de 1997 el Municipio y/o la empresa administradora del acueducto deberá presentar un plan para el uso eficiente del agua, incluido el componente de educación ambiental.

ARTÍCULO 89. Toda explotación minera, con excepción de la de subsistencia, requiere título minero otorgado por la oficina de asuntos mineros del departamento y licencia ambiental otorgada por CORPOCALDAS.

ARTÍCULO 90. Zona Ronda de Ríos y Quebradas (ZRQ). Se denominará zona de ronda de ríos y quebradas en sus cauces y en sus nacimientos.

1. Suelo Rural

- a. Las zonas de afectación por la ronda y nacimientos de ríos y quebradas son áreas de conservación natural clasificadas como zonas de preservación estricta.
- b. Zona de afectación de ronda de río y quebradas treinta metros a lado y lado del río medidos desde la cota de máxima inundación.
- c. Zona de afectación en nacimientos de los ríos y quebradas hasta de 100 metros a la redonda.

La Oficina de Planeación conceptuará previamente y bajo los conceptos ambientales de CORPOCALDAS sobre toda modificación, reforma, tala de arboles, o explotación minera que se pretendan adelantar en la zona de nacimientos y ronda de ríos, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

La DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA AGROPECUARIA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL realizará en un periodo no mayor a seis meses la evaluación de las cotas máximas de inundación para efectos de la presente normatividad.

2. Suelo Urbano

- a. Las zonas de afectación por la ronda y nacimientos de ríos y quebradas son áreas de conservación natural y recreativas clasificadas como zonas de preservación estricta.

- b. Zona de afectación de ronda de ríos y quebradas quince metros a lado y lado del río medidos desde la cota de máxima inundación.

- c. Zona de afectación en nacimientos de ríos y quebradas hasta de 50 metros a la redonda.

ARTICULO 91. 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 y veredales, teniendo en cuenta las siguientes prioridades:

- Elaboración de planes de manejo ambiental.
- Adquisición de terrenos y acciones de reforestación
- Reubicación de asentamientos humanos
- Determinación de las acciones departamentales y nacionales para el manejo de las cuencas hidrográficas.
- Declaración de Areas de Reserva y de Dominio Público.
- La concertación con dueños de predios afectados para realizar descuentos en el pago de impuesto predial con contraprestación del recurso.

Para garantizar las Acciones establecidas en el Artículo anterior se destinará el uno por ciento (1%) de los ingresos Municipales de acuerdo a lo establecido por el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993 y el tres por ciento al que se refiere el párrafo del mismo artículo, además de los recursos contemplados en los Artículos 43, 44 y 45 de la misma Ley.

ARTICULO 92. Para la localización de los sistemas de tratamiento de aguas residuales en las rondas de quebradas se deberá aplicar lo dispuesto en cuanto al retiro que exige la Ley 99 de 1993 y la resolución 810 de 1996 de CORPOCALDAS.

TITULO IV

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 93. Permiten establecer usos e intensidades de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

Otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearan para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. Así mismo toda edificación que se construya debe contar con accesorios de bajo consumo de agua de acuerdo con lo estipulado en el decreto 3102 de 1998.

CAPITULO 1

ESPECIFICACIONES DE AISLAMIENTOS, VOLUMETRIAS Y ALTURAS

UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

1.1 Unidades de actuación urbanística. Volumetría (índices máximos de densidad y ocupación)

ARTÍCULO 94. 1.1.1 Suelo Urbano. Cabecera Municipal.

UNIDAD DE ACTUACION	TRATAMIENTO	EDIFICACIONES POR HECTAREA	INDICE DE OCUPACION					INDICE DE CONSTRUCCION				
			Area 1° piso / Area lote					Area construcción / Area lote				
			U	B	M	C	O	U	B	M	C	O
ZRU	Desarrollo	30	0.8	0.7				2.4	2.1			
	Mejoramiento Integral	15	0.6	0.5				1.8	1.5			
ZTU	Desarrollo											
	Mejoramiento Integral											
ZEU	Renovación	3					0.2					0.4
ZINU	Desarrollo	15	0.6	0.5			1.8					1.8
ZPA	Conservación											

U: UNIFAMILIAR, B: BIFAMILIAR, M: MULTIFAMILIAR, C: CONDOMINIOS, O: OTROS

PARAGRAFO: Las salientes de las tuberías de aguas lluvias se deben conectar al respectivo alcantarillado, e igualmente adoptar un sistema de recolección de aguas lluvias en los barrios San Vicente y el sector del Cerro, ello por ser terrenos deleznable.

ARTICULO 95. 1.1.2. Suelo de Expansión Urbana

UNIDAD DE ACTUACION	TRATAMIENTO	EDIFICACIONES POR HECTAREA	INDICE DE OCUPACION					INDICE DE CONSTRUCCION				
			U	B	M	C	O	U	B	M	C	O

ZREU	Desarrollo	40	0.8	0.7	0.6	0.5		1.6	1.4	1.2	1.5	
------	------------	----	-----	-----	-----	-----	--	-----	-----	-----	-----	--

U: UNIFAMILIAR, B: BIFAMILIAR, M: MULTIFAMILIAR, C: CONDOMINIOS, O: OTROS

ARTICULO 96. 1.1.3. Suelo Rural. Condominios y Parcelaciones

UNIDAD DE ACTUACION	TRATAMIENTO	EDIFICACIONES POR HECTAREA	INDICE DE OCUPACION					INDICE DE CONSTRUCCION					
			U	B	M	C	O	U	B	M	C	O	
C y P	Desarrollo	1					0.3						0.6

U: UNIFAMILIAR, B: BIFAMILIAR, M: MULTIFAMILIAR, C: CONDOMINIOS, O: OTROS

1.2. AISLAMIENTOS, ALTURAS Y OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 97. 1.2.1 Suelo Urbano y de Expansión Urbana

Zona Residencial Urbana (ZRU). Para el establecimiento de la normatividad correspondiente a esta zona se establece la siguiente clasificación:

- Construcciones diferentes a vivienda de Interés Social
- Construcciones para vivienda de Interés Social

ARTICULO 98. Construcciones diferentes a vivienda de Interés Social.

1. Solo se permitirá la subdivisión que involucre parte o la totalidad tanto del predio como de la edificación si cumplen con las siguientes áreas y frentes mínimos.

TIPO DE VIVIENDA	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO
UNIFAMILIAR	100.00 Mt2	6.00 Mts
BIFAMILIAR	150.00 Mt2	10.00 Mts
MULTIFAMILIARES	300.00 Mt2	12.00 Mts
URBANIZACIONES	5.000.00 Mt2	50.00 Mts
CONDOMINIOS	10.000.00 Mt2	100.00 Mts

2. En las urbanizaciones y en los condominios de vivienda, el tamaño mínimo de las soluciones arquitectónicas individuales en primer piso, el estipulado para las viviendas bifamiliares en las presentes normas.

3. El número máximo de pisos permitido para la ZRU es de tres, con una altura máxima de ocho metros, sin incluir la cubierta, a partir del nivel de calle.

4. Cerramientos, aislamientos y antejardines:

- En los predios no identificados se construirán cerramientos manteniendo las características del parámetro existente, con la debida protección en su parte superior contra la intemperie. Los muros que sirven de cerramiento posterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros. Los muros que sirven de cerramiento lateral a los predios

esquineros tendrán una altura máxima de cincuenta centímetros en muro lleno y hasta un metro con cincuenta centímetros con un cerramiento transparente. Los muros que sirven de cerramiento anterior a los Predios deberán tener una altura máxima de Dos (2) Metros.

- Para las construcciones nuevas se hará un retiro de tres (3) metros para antejardines.

- En todas las construcciones nuevas se dejarán aislamientos posteriores para iluminación y ventilación naturales con un área mínima de nueve metros cuadrados, con un lado menor mínimo de tres (3) metros. para predios esquineros y tres metros por el ancho del lote para predios medianeros. En las zonas desarrolladas antes de la aprobación de las presentes normas, la oficina de planeación municipal, preservará la morfología urbanística, para lo cual podrá determinar la adición, disminución y/o eliminación de antejardines y aislamientos laterales.

5. Voladizos, aleros y cubiertas:

- Para los desarrollos nuevos se autorizan voladizos y aleros de máximo cincuenta centímetros.

- Todas las cubiertas para las edificaciones que se construyan después de la aprobación de estas normas, deberán contar con sistemas de recolección de aguas lluvias para conducir las al alcantarillado municipal.

6. Estacionamientos:

- Para todos los tipos de vivienda: el número mínimo de estacionamientos por unidad de vivienda es de uno, con dimensiones de dos con cincuenta, por cinco metros.
- Para las urbanizaciones y condominios adicionalmente deberán existir estacionamientos públicos para visitantes a razón de un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda, los cuales estarán localizados dentro del predio y por ningún motivo podrán utilizar el espacio público (parques, zonas verdes, vías, etc.).
- Queda prohibido el estacionamiento permanente de vehículos de mas de cinco toneladas en el espacio público.

ARTÍCULO 99. Construcciones para vivienda de Interés Social. Regirán las siguientes normas generales:

1. Solo se permitirá la subdivisión que involucre parte o la totalidad tanto del predio como de la edificación si cumplen con las siguientes áreas y frentes mínimos.

TIPO DE VIVIENDA	AREAS MINIMAS	FRENTE MINIMO
UNIFAMILIAR	60.00 Mts2	5.00 Mts2
BIFAMILIAR	110.00 Mts2	7.00 Mts2
MULTIFAMILIAR	300.00 Mts2	10.00 Mts2
URBANIZACIONES	5.000.00 Mts2	50.00Mts2

PARAGRAFO: Los lotes con áreas menores de la parte urbana antigua se podrán construir en convenio con Planeación Municipal

2. El número máximo de pisos permitido para la zona residencial urbana de interés social, es de tres Pisos y Altillo, con una altura máxima de Doce Metros, con setenta y cinco centímetros, sin contar la cubierta, a partir del nivel más bajo de la construcción. El Altillo tan solo podrá ocupar un área igual al cuarenta por ciento del piso inmediatamente inferior.

3. las normas sobre cerramientos, antejardines y aislamientos para edificaciones nuevas en la zona residencial urbana de interés social son:

4. Cerramientos y aislamientos:

- Toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación de avisos publicitarios, que se pretenda adelantar en la zona urbana, deberá contar con el concepto favorable de la Oficina de planeación municipal. Los propietarios de los predios que forman parte de la zona urbana, serán notificados por la misma oficina de planeación municipal para que conozcan el régimen al cual quedan incorporados después de la aprobación del presente acuerdo.
- En todas las construcciones nuevas se dejarán aislamientos posteriores para iluminación y ventilación naturales con un área mínima de nueve metros cuadrados, con un lado menor mínimo de tres (3) metros. para predios esquineros y tres metros por el ancho del lote para predios medianeros. En las zonas desarrolladas antes de la aprobación de las presentes normas, la oficina de planeación municipal, preservará la morfología urbanística, para lo

cual podrá determinar la adición, disminución y/o eliminación de antejardines y aislamientos laterales.

- Los muros que sirven de cerramiento posterior a los predios deberán tener una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros. Los muros que sirven de cerramiento lateral a los predios esquineros deberán tener una altura máxima de cincuenta centímetros en muro lleno y hasta un metro con cincuenta centímetros con un cerramiento transparente. Los muros que sirven de cerramiento anterior a los predios tendrán una altura máxima de dos metros.

5. Voladizos, aleros y cubiertas:

- Para los desarrollos nuevos se autorizan voladizos y aleros de máximo cincuenta centímetros.

6. Estacionamientos:

- Para todos los tipos de vivienda: el número mínimo de estacionamientos será de uno por cada cinco unidades de viviendas, con dimensiones mínimas de dos con cincuenta centímetros, por cinco metros.
- Para las urbanizaciones y condominios adicionalmente deberán existir estacionamientos públicos para los visitantes a razón de un estacionamiento para visitantes por cada diez unidades de vivienda, los cuales estarán localizados dentro del predio y por ningún motivo podrán utilizar el espacio público (Parques, Zonas Verdes, Vías, etc)

- Queda prohibido el estacionamiento permanente de vehículos de mas de cinco toneladas en el espacio público.

ARTÍCULO 100. Demás zonas. Las disposiciones que determinan a estas zonas serán el resultado de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción además de la densidad y usos correspondientes a las mismas.

1.2.2 Suelo Rural

Parcelaciones y Condominios

ARTÍCULO 101. El desarrollo de parcelaciones y condominio se regirá por las siguientes normas:

1. En los proyectos de vivienda comprendidos dentro del sistema de parcelación tales como condominio, agrupaciones y/o conjunto de viviendas, regidos por un reglamento de copropiedad, se establece como área mínima subdivisible una Hectárea, y como área mínima de manejo privado tres mil metros cuadrados (3000 mts²).
2. Para el cálculo de la densidad se descontaron las zonas de afectación por preservación de rondas de ríos, zonas de carretera regionales, interveredales, y redes de alta tensión.
3. La altura máxima para parcelaciones, agrupaciones y/o condominios será de 7,65 m., dos pisos y altillo, sin contar la cubierta y medidos a partir del andén.

4. En parcelaciones, Agrupaciones, y/o Condominios se reglamentan retiros o aislamientos así: anterior y posterior diez (10) metros, y lateral cinco (5) metros.

Para los demás usos estos aislamientos serán de diez metros por todos los costados.

4. Los cerramientos serán transparentes con cerca viva o cerca de postes y alambrado con una altura máxima de un metro.

6. Para todo desarrollo que se pretenda adelantar se establece como obligación para quien desarrolle el proyecto, la siembra de veinte árboles de especies nativas por unidad de vivienda, con una altura mínima de uno con cincuenta metros

7. Estos árboles se localizarán en el respectivo antejardín o en la zona verde común de la urbanización y/o condominio.

8. Los propietarios de los predios están obligados a respetar y conservar las áreas destinadas para protección y preservación del patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico y ambiental, para lo cual deberán establecer una concertación permanente con la Oficina de planeación municipal.

CAPÍTULO 2

ZONAS DE RENOVACION

ARTÍCULO 102. Todas las actuaciones que se determinen como de renovación urbana deberán contar con concepto favorable de la secretaría de planeación municipal.

Para la realización de estos programas de intervención se deberá en un periodo máximo de seis meses, después de aprobado el presente acuerdo, concertar con los dueños de los predios afectados sobre la negociación de los mismos, tiempo en el cual se deberá notificarlos personalmente sobre las decisiones tomadas, después de lo cual dispondrán de un año para la cesión del área especificada.

CAPÍTULO 3

ADOPCION DE PROGRAMAS, PROYECTOS Y MACROPROYECTOS URBANOS

ARTÍCULO 103. Para proceder a la adopción de Programas, Proyectos y Macroproyectos Urbanos no considerados en el Componente General del Esquema, se contará con un tiempo no mayor a seis meses, para la identificación y elaboración de Planes Parciales, determinado a la revisión de las presentes Normas Urbanísticas en el Capítulo 4 del Título II.

CAPITULO 4

CESIONES

ARTÍCULO 104. Las áreas de cesión se ceñirán a lo especificado en las presentes normas urbanísticas, Título III – Capítulo 3, numerales 3.3. y 3.4

CAPÍTULO 5

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 105. Relleno Sanitario: Lote de terreno que se adaptará a mediano plazo para la disposición técnica de los residuos sólidos provenientes del área urbana y los centros poblados. Se plantea así mismo el aumento del parque automotor recolector y la implementación de barreras vivas amortiguadoras de los efectos dañinos al medio ambiente. Posee una extensión de 8.1 Ha y se ubica en la vereda Ginebra, a 6 km. de la cabecera urbana. Posee Licencia Ambiental (N° Resolución 1560, Expediente 419, 17/07/97). Mientras entra en funcionamiento el municipio de Pácora concertará con el municipio de Aguadas, la utilización del relleno sanitario existente en dicho municipio.

ARTICULO 106. Escombrera Municipal: Se continuará utilizando para la disposición de material sobrante de las obras civiles, el terreno localizado en el barrio Fernando Gaviria. Se tramitará la licencia ambiental ante CORPOCALDAS dentro del programa de ejecución a corto plazo.

ARTICULO 107. Cementerio. Continuará prestando servicio en su localización actual en la carrera 1ª entre calles 1ª y 3ª. A mediano plazo se ejecutará la adecuación de un área para morgue, la cual deberá cumplir estrictamente con las especificaciones técnicas existentes para este tipo de instalaciones.

ARTICULO 108. Terminal de transportes. A largo plazo se realizará la construcción de la terminal de transporte en el lote ubicado sobre la carrera 1ª, entre calles 3ª y 4ª, actual parqueadero de la Sociedad de Mejoras Públicas de Pácora.

ARTICULO 109. Matadero municipal. Conservará su ubicación actual, pero sus instalaciones se complementaran a mediano plazo, para ajustarse al plan de cumplimiento y a las disposiciones sanitarias y ambientales a nivel nacional.

ARTICULO 110. Plaza de Ferias. A mediano plazo se determina su traslado a un lote contiguo al matadero en la zona definida en el presente acuerdo como Zona Industrial Urbana. Y en el lote que hoy ocupa la plaza de ferias se reubicarán y/o instalarán las siguientes instituciones: Bomberos, Defensa Civil y Coliseo de Exposiciones.

Enseguida del Estadio Municipal se construirá una CANCHA DEPORTIVA POLIFUNCIONAL.

ARTICULO 111. Plaza de Mercado. Conservando su actual ubicación se determina su remodelación a mediano plazo, dedicando el espacio disponible específicamente para actividades propias. Una nueva construcción, que se establece a largo plazo, deberá contener bahías para el estacionamiento de vehículos y cumplir con los retiros que determinen las normas urbanísticas para mitigar el impacto ambiental.

ARTICULO 112. Estación de Bomberos. A largo plazo se establece su traslado al lote ubicado sobre la carrera 1ª con la calle 3ª, donde actualmente

funciona la plaza de ferias. A mediano plazo la Administración municipal atenderá su reequipamiento e implementará programas de actualización para la planta de personal de esta entidad.

ARTICULO 113. Estaciones de Servicio. Las estaciones de servicio localizadas actualmente en construcciones de uso múltiple serán reubicadas en la zona industrial.

ARTICULO 114. La definición de normas urbanísticas para los equipamientos colectivos corresponderá a los planes parciales en los cuales se considera su tratamiento. El municipio aplicará la normatividad ambiental vigente correspondiente a este tipo de infraestructura, dependiendo de la ubicación de los mismos dentro del suelo urbano o rural.

CAPITULO 6 PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 115. Según la Ley 388/97, Artículo 19, “Los Planes Parciales 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 por la presente ley. El plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad 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, específicamente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimientos 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, procedimiento de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa financiero.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal para su aprobación por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones del Plan Básico de ordenamiento ni las normas estructurales del mismo”.

Se adoptaran como planes parciales aquellos determinados por la cartografía anexa al Esquema de Ordenamiento Territorial y que hace parte integral del mismo como soporte técnico. Para su elaboración y adopción se tendrán en cuenta los lineamientos de la ley 388/97, específicamente bajo los objetivos y directrices allí expuestas.

Para el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta la normatividad urbanística estructural, general y específica contenida en el presente documento y reglamentada en el proyecto de acuerdo.

PLAN PARCIAL 1 (P.P.1.) DE DESARROLLO EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

El objetivo primordial es adecuar y reubicar los equipamientos colectivos que mas afectan el ambiente ciudadano. Se localizarán en la unidad de actuación urbanística clasificada como zona industrial. En ella se ubicarán las estaciones de servicio, la plaza de ferias y el matadero, además de industrias que puedan generar alto impacto ambiental. (Plano 58).

La central de sacrificio mantendrá su localización actual, con un aislamiento perimetral de 20 m, índice de ocupación 0.3 y utilizando barreras de especies arbóreas como amortiguamiento.

En lote contiguo se reubicará la plaza de ferias, con el fin de realizar actividades afines en un solo sector. Se establece un aislamiento mínimo de 10 m y un índice de ocupación máximo de 0.1.

Se proyectaran y construirán vías pavimentadas que comuniquen estas instalaciones entre sí, y con los demás equipamientos a localizar en el área.

Se adecuarán las estaciones de servicio a una distancia mínima de 20 m de las edificaciones más cercanas.

Se incluirán proyectos de parques y zonas verdes en cada instalación para proteger los recursos naturales existentes en el área.

Todos los equipamientos o industrias ubicadas en el área cumplirán con las condiciones mínimas ambientales exigidas para su funcionamiento.

PLAN PARCIAL 2 (P.P.2) RENOVACION. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

Se realizará con el fin de aprovechar inmuebles existentes con el objetivo de dar una mejor organización al uso del suelo urbano. (Plano 58).

En el actual parqueadero de la Sociedad de Mejoras Públicas Municipales se establecerá la Terminal de Transportes para racionalizar el servicio de transporte público intermunicipal de pasajeros. El lote cuenta con la infraestructura básica adecuada para este tipo de equipamiento.

La central de bomberos se reubicará en el lote que actualmente ocupa la plaza de ferias; el objetivo es ampliar las instalaciones y dar mayor operatividad al servicio y la ubicación en un sitio equidistante de los extremos del municipio centralizando en sitios estratégicos algunos equipamientos colectivos.

PLAN PARCIAL 3 (P.P.3) DE DESARROLLO. SENDEROS ECOLOGICOS

El objetivo es dar protección ambiental, aprovechando su potencial turístico dentro del municipio, dotando de un sitio de esparcimiento y recreación a los habitantes, mediante la construcción de senderos ecológicos. (Plano 58).

El área debe abrir espacios de disfrute colectivo implementados con senderos, juegos, iluminación, miradores, reforestación ornamental y complementados con obras de tratamiento de aguas residuales.

La oficina de Planeación debe vigilar el cumplimiento de este plan con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo.

PLAN PARCIAL 4 (P.P.4). DE DESARROLLO

El objetivo es complementar el desarrollo urbanístico de la zona Norte del municipio, continuando con las obras de urbanización en los lotes aledaños a los barrios Fernando Gaviria y Norman Ruiz, con destinación específica para vivienda de interés social. (Plano 58).

Estas construcciones se basarán en las normas urbanísticas para vivienda de interés social, contenidas en el Artículo 107 del presente Acuerdo.

La oficina de Planeación debe vigilar el cumplimiento de este plan con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo.

PLAN PARCIAL 5 (P.P.5). DE CONSERVACION

Áreas ubicadas dentro del perímetro urbano (Plano 58), que al igual que las rondas de las quebradas, se declaran como suelos de protección y conservación, debido a las características del suelo y la conformación topográfica.

Para definir las actividades encaminadas al manejo de los suelos de conservación se realizarán planes de caracterización y manejo de las áreas

ambientales que hacen parte del suelo de protección, en coordinación entre el municipio y las entidades ambientales comprometidas con la región, especialmente CORPOCALDAS.

PLAN PARCIAL 6. (P.P.6) DE DESARROLLO.

ZONA DE EXPANSION URBANA

Este Plan se refiere a las áreas de futura urbanización localizadas en la salida hacia el municipio de Aguadas. Estas áreas tendrán un proceso de incorporación y desarrollo en armonía con el tratamiento que contempla el componente urbano. (Plano 58).

El proceso se llevará a cabo de acuerdo a normas de Planeación Municipal que involucren las licencias de construcción y urbanismo y las normas del Ministerio de Desarrollo aplicables en este aspecto. Tendrán en cuenta primordialmente la calidad de la vivienda planteada, la red vial, de servicios públicos en armonía con el plan maestro de acueducto y alcantarillado.

La oficina de Planeación debe vigilar el cumplimiento de este plan con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo.

PLAN PARCIAL 7. (P.P.7) DE DESARROLLO

PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

La empresa de servicios públicos que constituya el municipio tendrá bajo su responsabilidad las actividades encaminadas a la elaboración del plan maestro de Acueducto y Alcantarillado.

Este tendrá en cuenta el suelo rural y las cabeceras municipal y corregimentales de San Bartolomé y Castilla.

La oficina de Planeación debe vigilar el cumplimiento de este plan con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo.

PLAN PARCIAL 8 (P.P.8). DE DESARROLLO

PLAN VIAL

El Municipio a través de la secretaría de Planeación y Obras Públicas desarrollará las actividades necesarias para la elaboración del plan vial para el municipio de Pácora.

En el plan vial deberán tenerse en cuenta las áreas de protección y de reserva contenidas en las normas urbanísticas del presente Acuerdo.

Así mismo deberá existir armonía entre el plan vial y el plan maestro de acueducto y alcantarillado.

TÍTULO V

PLUSVALÍA URBANA

CAPÍTULO I

HECHOS Y REQUISITOS

ARTÍCULO 116. 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.

ARTÍCULO 117. 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 Esquema de Ordenamiento Territorial o el presente Acuerdo. Son hechos generadores de la participación en plusvalía:

- a. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.
- b. El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de los usos del suelo.
- c. 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.

ARTICULO 118. Para determinar el efecto de la participación en la plusvalía como lo establecen los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 119. La determinación del efecto 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 Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 120. El monto de la participación imputable a la plusvalía será del cuarenta (40) por ciento del mayor valor por metro cuadrado.

PARAGRAFO. Se tendrán en cuenta además las normas contenidas en los Parágrafos 1 y 2 del artículo 7 de la ley 388/97.

ARTÍCULO 121. 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.

ARTÍCULO 122. Cualquier propietario de predios afectados por la participación en la plusvalía podrá solicitar la revisión de la estimación de la misma como lo contempla el artículo 82 de la misma ley.

ARTÍCULO 123. La participación en la plusvalía sólo 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:

- a. Solicitud de licencia de urbanización o construcción aplicables para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores.
- b. Cambio efectivo del uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en plusvalía generada por la modificación de la zonificación del suelo.
- c. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía .
- d. 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. 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.

ARTÍCULO 124. El producto de la participación en la plusvalía serán las que están descritas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 125. La destinación de los recursos provenientes de la participación en la plusvalía a favor del municipio de Pácora se destinará a los siguientes fines:

- a. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.

- b. 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.
- c. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
- d. Financiamiento de la infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
- e. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, proyectos de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
- f. Pago de precios o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana.
- g. 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.

ARTÍCULO 126. 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 determine que en la

ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial en las cuales no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras y liquide la participación que corresponde al municipio conforme a las siguientes reglas:

- a. El efecto de la plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas 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 concluidas 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.
- b. 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
- c. Se aplicarán las formas de pago establecidas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO 2

DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 127. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas, se establece la necesidad de garantizar el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación urbanística, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo son mecanismos que permiten ser utilizados en el presente Acuerdo con el propósito de realizar obras de dotación con cargo a los propietarios de los inmuebles para la realización de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante el 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:

1. Las cesiones
2. La realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos.
3. Cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, y para la dotación de equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de la red vial principal y de las redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante:

- a. Tarifas.

- b. Contribución de valorización.
- d. Participación en plusvalía.
- d. Impuesto predial.
- e. Cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios de las actuaciones.

CAPÍTULO 3

DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 128. *Motivos de utilidad pública.* Según el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, para efectos de decretar la expropiación con carácter de interés social la adquisición de inmuebles podrá ser destinada a los siguientes fines:

- a. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- b. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos en sectores de alto riesgo.

- c. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- d. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
- e. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
- f. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- g. Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y consideración de utilidad pública estén claramente determinadas en el Esquema Ordenamiento Territorial.
- h. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- i. Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad.
- j. Constitución de áreas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- k. El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

En un todo de acuerdo con lo previsto por el artículos 10 de la Ley 9 de 1989 y 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 71 y 72 de la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO 4

LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 129.. Para la solicitud de licencias de urbanismo, parcelación, loteo, subdivisión y construcción se aplicarán las disposiciones vigentes en la Ley 9 de 1989, el Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 99 y 100 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 130. Para los efectos de la aplicación de las sanciones urbanísticas se aplicarán las disposiciones establecidas en los artículos 104, 105, 106, 107, 108 y 109 de la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO 5

REESTRUCTURACION DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

ARTÍCULO 131. Para asegurar que la oficina de planeación cumpla con eficiencia sus funciones para el desarrollo y ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se procederá a su mejor organización.

ARTÍCULO 132. Para su reorganización la Oficina de Planeación Municipal se dotará con los equipos y personal técnico requeridos para la ejecución y seguimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 133. La Oficina de Planeación Municipal mantendrá comunicación y concertación permanente con las comunidades del Municipio sobre las acciones a desarrollar, contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

TITULO VI

NORMAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 134. Este título estará destinado para realizar todas las adiciones, modificaciones y revisiones a las presentes Normas de acuerdo a los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997 en su artículo 10 numeral f) y cuyas formulaciones podrán determinarse mediante acuerdos municipales.

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 por la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 135. El código de construcciones vigente, deberá modificarse a corto plazo, adaptándose a las normas contenidas en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 136. Las presentes normas urbanísticas serán incorporadas al acuerdo municipal que reglamenta el Esquema de Ordenamiento Territorial y tendrá vigencia desde el momento que sea aprobado este por el Concejo municipal o en su defecto por decreto municipal.

ARTÍCULO 137. Como disposición final se deberá cumplir a cabalidad todo lo expuesto en las presentes normas bajo las disposiciones además contempladas en el Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes, Códigos de accesibilidad a construcciones para discapacitados, y los decretos establecidos, para la obtención de las respectivas licencias de construcción, decreto 2111 de 1997 del Ministerio de Desarrollo Económico, el Decreto Ley 2150 de 1995 y el Decreto 1052 de 1998 y capítulo XI de la Ley 388 (aplicación, infracciones, sanciones, vigilancia y control).

ARTICULO 138: El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga todo acto administrativo que le sea contrario.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de Pácora Caldas a los quince (15) días del mes de julio del año dos mil uno (2001), habiéndose presentado a consideración de esta Corporación por parte del Ejecutivo Municipal, después de haber tenido sus dos (2) debates reglamentarios los días ocho (8) y quince (15) de julio del año dos mil uno (2001).

ALBERTO DUQUE GUTIERREZ
Presidente Concejo Municipal

LUZ DARY HERNANDEZ L.
Secretaria

