

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
CONCEJO MUNICIPAL  
LA PALMA**

**ACUERDO No. 013  
(Mayo 27 de 2003)**

Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento

Territorial Municipal.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA PALMA CUNDINAMARCA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS EN LOS NÚMERALES 7º Y 9º DEL ARTÍCULO 313 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA Y LA LEY 388 EN PARTICULAR EN SU ARTÍCULO 25.

**CONSIDERANDO:**

1. Que es necesario para el municipio contar con un reglamento de usos del suelo de su territorio.
2. Que se hace necesario dictar las normas para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.
3. Que es necesario armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la población municipal, regional y sectorial.
4. Que es necesario fijar de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades.

**ACUERDA:**

**ARTICULO 1:** Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial acorde a la presentación y espacialización de la información de la siguiente manera:

1. Documento Técnico (Diagnóstico y formulación)
2. Proyecto de Acuerdo
3. Programas de Ejecución
4. Documento Resumen

**ARTICULO 2:** Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de La Palma consignado en los siguientes títulos, capítulos, artículos, incisos y parágrafos,. Hacen parte integral del mismo los planos, gráficos y documentos de soporte.

## **TÍTULO I**

### **COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO**

#### **CAPÍTULO I.**

#### **POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

##### **ARTÍCULO 3. POLITICAS**

Las políticas de desarrollo Municipal se fundamentan en la participación ciudadana, como motor de su propio desarrollo y aporte a los esfuerzos y acciones administrativas:

##### **Ambiental**

- Conservación y protección de Cuencas Hidrográficas.
- Estabilización y recuperación de las Zonas expuestas a Amenazas y Riesgos
- Control de asentamientos en las zonas expuestas a amenazas y riesgos
- Posicionar una óptima calidad ambiental a nivel regional.

##### **Económica**

- Integración de los esfuerzos y las acciones del Gobierno Municipal, el sector privado y la comunidad, concertando la toma de decisiones en la planificación y la gestión.
- Consolidar las diferentes actividades propias de cada unidad establecida dentro e la zonificación de usos del suelo a fin de potenciar su uso y controlar el deterioro de los mismos.

##### **Infraestructura**

- Fomentar el desarrollo del sector terciario de la economía del municipio a través de la oferta de un paquete de servicios sociales altamente atrayentes y competitivos en la provincia y la región.

##### **Institucional**

- Encausar los recursos humanos, científicos, tecnológicos, físicos y financieros de las Instituciones Nacionales, Departamentales y Regionales para apoyar el desarrollo Municipal.

##### **Sociocultural**

- Concientización y apropiación de los deberes y derechos del ciudadano como actor social en el proceso de desarrollo municipal.
- Impulso y fomento de la complementariedad entre las zonas urbanas y rurales y de éstas con la subregión.

## **ARTÍCULO 4. OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL**

El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Palma tiene como objetivo general propiciar el desarrollo del Municipio y sus habitantes, aprovechando sus ventajas de centro subregional, para el crecimiento del sector terciario de la economía, reactivar la actividad del sector primario como base de la economía municipal e implementar las actividades del sector secundario, en forma compatible con el aprovechamiento y conservación de los recursos naturales, propiciando una mejor calidad de vida y el auto-desarrollo de la población.

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

#### **Ambiental**

- Velar por la recuperación y conservación de los Recursos Naturales, creando conciencia en la comunidad sobre su valor y el manejo adecuado en términos de su potencial productivo y de sostenibilidad.
- Complementación de acciones concretas que permitan el establecimiento de una malla ambiental a través de todo el territorio, propiciando la recuperación y conservación de los suelos, la preservación del recurso hídrico y del componente biótico en general, el cual permitirá reforzar la vocación rural del municipio.
- Control de vertimientos sobre la red hídrica del municipio.
- Transferir de manera gradual la responsabilidad y parte de las acciones necesarias para la protección de los cauces, rondas y áreas de nacimiento a la población directamente involucrada.
- Elevar en calidad y cantidad la oferta hídrica del municipio formando una red de aprovisionamiento a largo plazo.
- Eliminar gradualmente los asentamientos humanos en las ZAR.
- Control de las actividades antrópicas en las ZAR.
- Condicionar la implementación de obras de infraestructura en las ZAR, evitando el establecimiento de nuevos asentamientos.
- incorporar las ZAR dentro de la unidad de áreas protegidas del municipio

#### **Económica**

- Fomentar la difusión e implantación de nuevas tecnologías agrícolas, pecuarias, agroindustriales y de gestión que posibiliten el crecimiento de la producción, el empleo y el ingreso familiar, en una explotación de la tierra acorde con la vocación de uso del suelo.
- Propiciar un crecimiento y espacialización de la población de forma planificada acorde a la oferta socio ambiental y administrativa, que permita garantizar el bienestar de la comunidad y la preservación del entorno natural, en el mediano y largo plazo.

#### **Infraestructura**

- Suplir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en las áreas urbana y rural, implementando programas de manejo especial para la reubicación de las familias asentadas en zonas declaradas como de Alto Riesgo.

- Mejorar la infraestructura vial para permitir un mayor y mejor desplazamiento de la población y de bienes para acceder al mercado local, regional y nacional; como instrumento para fomentar el turismo, así como la integración y complementación de los espacios urbano, rural y regional.
- Implementar acciones conjuntas y concertadas de los diferentes sectores que hacen parte de la comunidad que permitan, reorientar y direccionar procesos metódicos y ordenados de ocupación del territorio, acordes a la oferta socio ambiental.

#### **Institucional**

- Promocionar el municipio a través de la prestación de un servicio de alta calidad que le permita ser competitivo.
- Elevar la calidad social del municipio, posicionándolo como una de áreas de mayor posibilidad de desarrollo individual y colectivo en la provincia y la región.
- Diversificar la prestación de los servicios básicos agregando un componente de especialización que brinden un valor agregado al trabajo y oferta de estos centros.
- Rescatar la tradición e importancia de las instituciones de tiempos pasados.

#### **Sociocultural**

- Implementar mecanismos que permitan mejorar el acceso de la población a los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento básico, salud, educación, cultura, recreación y deporte en mejores condiciones de eficiencia y calidad, reduciendo las desigualdades y capacitando la comunidad para ser parte activa de su propio progreso.
- Establecer mecanismos administrativos que permitan garantizar los asentamientos de la población flotante en zonas aptas para la implementación de programas de VIS.

## **ARTÍCULO 5. ESTRATEGIAS**

### **ESTRATEGIA AMBIENTAL**

Un desarrollo Municipal centrado en el desarrollo humano sostenible en un medio ambiente sano y una economía dinámica; dando oportunidades a la gente para que desarrolle sus potencialidades para posibilitar el crecimiento de la comunidad, recuperando y preservando el medio ambiente para dar sostenibilidad a este progreso.

- Implementación programas de letraje
- Desarrollo de programas de educación ambiental orientados al manejo y control de vertimientos y disposición final de residuos sólidos.
- Implementación de un programa piloto de monitoreo de las principales fuentes hídricas, que permitan conocer su estado actual y tendencial, a fin de priorizar los puntos críticos a intervenir.
- Programas de sensibilización a la comunidad con énfasis en los resultados arrojados por los estudios técnicos
- Programas de acción comunitaria en trabajos de reforestación, limpieza, demarcación y demás acciones que permitan generar un sentido de responsabilidad y pertenencia con el recurso.
- Realizar un censo de las familias directamente involucradas en la protección de cauces, rondas y nacimientos a fin de priorizarlas como beneficiarios de programas liderados por el municipio como un estímulo a su compromiso en la protección de estas áreas Fomentar estudios técnicos y científicos que permitan generar nuevas actividades no agresivas al entorno y que protejan el recurso.

#### **Zonas de Alto Riesgo**

- Realizar campañas de información del estado actual y tendencial de las ZAR
- Priorizar acciones de reubicación de la población asentada en ZAR

- Fomento de actividades que propicien la estabilización de los suelos como una práctica benéfica al propietario o tenedor y a la comunidad en general
  - Creación del CLOPAD
- Realizar Gestión interinstitucional para el establecimiento de un programa de VIS que contemple en un alto grado el beneficio para la población residente en ZAR.
- Relocalización de la población asentada en zonas de amenazas y riesgos.

#### ESTRATEGIA ECONOMICA

El desarrollo económico del municipio se sustentará en la cualificación del sector primario y terciario de la economía, mediante la incorporación de tecnologías apropiadas, capacitación del recurso humano, construcción y adecuación de la infraestructura física, administrativa y social.

#### ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

Calificación de la infraestructura de servicios públicos y sociales acorde con la escala poblacional , utilizando la prestación de estos servicios como mecanismo regulador para la planificación del crecimiento ordenado de los asentamientos humanos dentro del municipio.

#### ESTRATEGIA INSTITUCIONAL

Actualización y fortalecimiento de las instituciones públicas administrativas y de servicios con el soporte técnico de los entes regionales, departamentales y nacionales, así como la participación activa de la comunidad.

#### ESTRATEGIA SOCIO CULTURAL

A través de programas de sensibilidad social, se dará mayor participación y compromiso a la comunidad a fin de acercarla a una visión más concreta de su realidad vivencial que le permitan comprometerse con el futuro del municipio.

Fortalecer y multiplicar los programas administrativos como el CLOPAD, que permitan mejorar en calidad de vida y bienestar de una manera integral a todos los habitantes del municipio.

## **CAPITULO II**

### **MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO**

#### **ARTICULO 6. DEFINICION:**

El Modelo de ocupación, es en esencia, la imagen deseable del territorio y de su entorno en el corto, mediano y largo plazo. Este modelo consiste en consolidar líneas de producción competitivas regional, nacional e internacionalmente, que garanticen el sostenimiento de un nivel básico del nivel de vida de sus pobladores y que le permitan al municipio potenciarse en este renglón.

El Modelo de ocupación se basa en el desarrollo del sector primario de la economía, respondiendo a la vocación rural del municipio, jalonador del desarrollo de los demás sectores económicos en el marco del desarrollo sostenible.

La propuesta de ordenamiento definida en el proyecto de EOT y en el presente proyecto de Acuerdo buscan concretar en el territorio dicho modelo de ocupación.

## **ARTICULO 7. POLITICAS**

Retomar las potencialidades existentes en el municipio en los recursos humanos, técnicos culturales, logísticos y de infraestructura, rediseñando su uso y finalidad en términos de eficiencia, a fin de facilitar la implementación de nuevas acciones que mejoren la calidad de vida de sus habitantes, impulsen una organización de desarrollo comunitario, y se posicione un lineamiento económico a nivel local, regional, nacional e internacional.

## **ARTICULO 8. OBJETIVOS**

### GENERAL

Direccionar las acciones político administrativas, tendientes a concertar un nuevo enfoque local y regional, que brinde las bases necesarias para impulsar un nuevo lineamiento de desarrollo sostenible.

### ESPECIFICOS

- Establecer un nivel básico de bienestar social que sirva como parámetro hacia el cual enfocar los esfuerzos de la administración y la comunidad, fortaleciendo en el corto plazo el tejido social sobre el cual poder cimentar un mayor desarrollo.
- Implementar sistemas de producción rural no tradicional (como lombricultura, cultivo de caracol para consumo humano, apicultura, etc.), que permitan explorar nuevas alternativas económicas a escala en el mediano plazo, adaptables a la realidad vivencial de la comunidad y generen excedentes para comercializar e incrementar los ingresos de estas familias.
- Masificar la producción de las actividades de producción económica que en el corto y mediano plazo hayan demostrado ser rentables para el municipio.
- Potenciar la función municipal, institucional de prestación de servicios en áreas no tradicionales de bienestar, que le permitan ser más competitivos en la región, diversificando la funcionalidad de la infraestructura existente para este fin.

## **ARTICULO 9. ESTRATEGIAS**

### EN EL CORTO PLAZO

- Establecer un valor real y práctico de las UAF, que sea aplicable a las diferentes condiciones socio ambientales del sector rural del municipio.
- Establecer un máximo de 10 modelos de "minigranja integral" a los cuales se adapten las parcelas rurales, acorde a sus condiciones específicas, adaptados al programa de seguridad alimentaria, que pueda garantizar un nivel básico de bienestar a la población.  
Reglamentar de manera escalonada dentro de los modelos de "minigranja integral" procesos de reforestación con especies nativas para formar la malla ambiental del municipio.

### EN EL MEDIANO PLAZO

- Introducir nuevos modelos de producción agropecuaria no tradicional, a través de actividades no perturbantes ni agresivas al entorno, con énfasis en zonas socio-ambientales deprimidas y de baja dinámica de crecimiento, donde la estructura ecológica no permite el desarrollo de otras actividades económicas.

- Fortalecer la estructura social y las redes comunitarias, potenciando las ya existentes, de manera gradual, a través de un concepto de uso mixto no tradicional para la infraestructura ya existente.
  - Implementación de estudios técnicos específicos, que permitan orientar la correcta inversión del presupuesto municipal, enmarcados en programas de investigación científica con cofinanciación nacional e internacional.
  - Desarrollo de programas de sensibilización comunitaria con proyección de liderazgo en el área escolar.
- Prestación de servicios comunitarios de bienestar social no tradicionales (centros de rehabilitación, programas para madres solteras, programas para la tercera edad, etc.), que mejoren la calidad de vida del municipio y de la región en cooperación con entidades públicas y privadas.

#### EN EL LARGO PLAZO

- Consolidación de una administración con visión empresarial
- Creación y fortalecimiento de organizaciones comunitarias de tipo productivo
- Ejecución de programas de bienestar social con mecanismos extensión hacia los sectores más apartados.
- Promoción a nivel regional y nacional de la prestación de servicios de bienestar social no tradicionales que fortalezcan el sector terciario de la economía.

### CAPITULO III

#### CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO MUNICIPAL

##### ARTÍCULO 10. CATEGORIAS PARA EL USO DEL TERRITORIO

Para efectos de la determinación en las diversas áreas de la jurisdicción del municipio se distinguen tres categorías:

Urbano: Esta dado por la cabecera municipal, y limitado por el perímetro de servicios propuestos en el plano 19

Rural: Area agropecuaria, forestales, y actividades análogas

Suelo de protección : constituidos por las zonas y áreas de terrenos localizados a nivel urbano y rural que por sus características geográficas paisajistas o ambientales o por formar parte de zonas catalogadas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

4.1.*Suelo de protección urbana:* plano No. 18

4.2.*Suelo de protección rural:* plano No. 24

Centros poblados rurales: Zonas de asentamientos humanos de orden menor que por sus características no pueden ser caracterizadas como suburbanas. Son Centros Poblados Rurales Murca y Minipi de Quijano:

## **CAPITULO IV**

### **ESTRUCTURA DEL MUNICIPIO**

#### **SUBCAPITULO I**

#### **Componente Urbano**

#### **ARTICULO 11: DEFINICION**

Suelo Urbano. Se define como suelo urbano el área actualmente urbanizada de la cabecera municipal, caracterizado por la ocupación agrupada con construcciones institucionales, comerciales, de vivienda y de servicios sociales, dotadas en su gran mayoría de redes de servicios públicos domiciliarios.

#### **ARTICULO 12. DELIMITACION**

El suelo urbano donde se establece el área urbana municipal, se encuentra establecido dentro del siguiente perímetro urbano:

Se parte del cruce de la carretera que lleva a Yacopí frente al cementerio. Se sigue hacia el norte por el camino que de este cruce comunica con la diagonal octava. Al llegar a la diagonal octava, se sigue por ella hacia el norte, bordeando por el extremo noroeste las manzanas 63 y 65 según la carta catastral urbana hasta encontrar la diagonal séptima. Se continúa por la diagonal séptima hacia el sur hasta encontrar la carrera décima. Luego se avanzan 30 metros por la carrera décima al norte y a partir de allí se proyecta una recta dirigida a la calle 3 A, en dirección noreste con una inclinación de 135 grados sobre la horizontal norte- sur hasta encontrar la citada calle 3 A. Se avanza por la calle 3 A hacia el sureste hasta encontrar la carrera novena. Se sigue por la carrera novena en sentido noroeste hasta encontrar la calle tercera. Luego se avanza bordeando las manzanas 43 y 30 ambas por el costado noreste hasta encontrar el cruce de la calle primera con la carrera séptima. Se avanza por la calle primera en sentido sureste hasta la carrera quinta, luego se continúa bordeando las manzanas 14 y 13 ambas por su costado noreste hasta regresar a la calle primera. Luego se bordea la manzana 10 por su costado Este hasta encontrar la carrera tercera. Continúa bordeando la manzana 7 por el costado Este hasta encontrar la calle segunda. Se avanza por esta calle en sentido sureste hasta encontrar la manzana 1. Se bordea la manzana 1 por el extremo oeste en el sentido norte – suroeste hasta encontrar la carrera primera. Se continúa hacia el sureste por la carrera primera hasta encontrar la salida a Topaipí. De este punto se sigue hacia el suroeste bordeando la manzana 17 por el Este y luego por el sur hasta llegar a la calle 7 A. Se sigue por la calle 7 A hacia el suroeste hasta llegar al cruce del camino que conduce a Batán. A partir de este cruce, se proyecta una línea recta hacia el oeste, perpendicular a la horizontal norte – sur hasta salir a la calle séptima. Se avanza bordeando por el sur y luego por el oeste la antigua base militar hasta encontrar la transversal tercera. Se sigue por la transversal tercera hacia el norte hasta el cruce con la calle octava. Se continúa por la calle octava hacia el norte hasta encontrar la carrera quinta. Se avanza bordeando la manzana 55 por el costado oeste hasta llegar a la carrera sexta. Se avanza por la carrera sexta hacia el suroeste, hasta el cruce de la carretera a Yacopí, cerrando de esa forma la poligonal.



El perímetro urbano propuesto, está dado por el plano censal del DANE de 1993, el cual ha sido ajustado por las áreas de desarrollo habitacional e institucional que ha presentado el municipio hasta la fecha, área en la cual se ha ajustado la proyección del perímetro de servicios propuesto dentro del estudio, quedando el perímetro municipal determinado con las siguientes coordenadas planas: (Plano No. 11)

**Tabla No. 1: Perímetro Urbano**

<b>N° DEL PUNTO</b>	<b>COORDENADA X</b>	<b>COORDENADA Y</b>
1	X=965486.8989	Y=1084062.3704
2	X=965460.3006	Y=1084000.9086
3	X=965427.5642	Y=1083961.9828
4	X=965418.3571	Y=1083931.2518
5	X=965373.8489	Y=1083864.2687
6	X=965276.2870	Y=1083694.8048
7	X=965255.3993	Y=1083733.9966
8	X=965209.5121	Y=1083719.1962
9	X=965117.1604	Y=1083696.4868
10	X=965099.5103	Y=1083698.3899
11	X=965010.3400	Y=1083753.4203
12	X=965000.9620	Y=1083763.0273
13	X=964991.4463	Y=1083786.2412
14	X=964974.5691	Y=1083832.1650
15	X=964946.3156	Y=1083879.1092
16	X=964922.0659	Y=1083918.9573
17	X=964927.8818	Y=1083932.5932
18	X=964944.1779	Y=1083938.4103
19	X=964949.4887	Y=1083949.3695
20	X=964953.2274	Y=1083977.3420
21	X=964960.9453	Y=1084020.5256

<b>N° DEL PUNTO</b>	<b>COORDENADA X</b>	<b>COORDENADA Y</b>
22	X=964968.7442	Y=1084061.8076
23	X=964977.3500	Y=1084087.7690
24	X=964996.4748	Y=1084175.7349
25	X=964993.8088	Y=1084193.4243
26	X=964993.3742	Y=1084211.9666
27	X=965005.9712	Y=1084229.3346

28	X=965032.9426	Y=1084265.8026
29	X=965014.8478	Y=1084405.7355
30	X=965014.5888	Y=1084427.6997
31	X=965017.8493	Y=1084436.4609
32	X=965030.2150	Y=1084447.8156
33	X=965036.1645	Y=1084451.7871
34	X=965040.1258	Y=1084455.9379
35	X=965017.0092	Y=1084502.4690
36	X=965004.0402	Y=1084495.7403
37	X=965002.1342	Y=1084491.1004
38	X=964955.2611	Y=1084466.0777
39	X=964953.2816	Y=1084465.9876
40	X=964944.9394	Y=1084451.7871
41	X=964926.0994	Y=1084441.8582
42	X=964896.3521	Y=1084419.0218
43	X=964883.4616	Y=1084444.8369
44	X=964868.5879	Y=1084476.6093
45	X=964870.5711	Y=1084512.3533
46	X=964871.5627	Y=1084545.1186
47	X=964878.5037	Y=1084571.9266
48	X=964891.3942	Y=1084593.7701
49	X=964898.3353	Y=1084612.6350
50	X=964888.4195	Y=1084628.5212
51	X=964877.5121	Y=1084650.6595
52	X=964877.5121	Y=1084662.5742
53	X=964882.4700	Y=1084679.4533
54	X=964899.3268	Y=1084694.3466
55	X=964908.2510	Y=1084694.3466
56	X=964917.1752	Y=1084697.3253

<b>N° DEL PUNTO</b>	<b>COORDENADA X</b>	<b>COORDENADA Y</b>
57	X=964914.2005	Y=1084713.2115
58	X=964907.2595	Y=1084733.0693
59	X=964896.3521	Y=1084750.9413
60	X=964888.7630	Y=1084764.3859
61	X=964918.8690	Y=1084827.5696
62	X=965063.4759	Y=1084915.6184
63	X=965131.8948	Y=1084956.3269
64	X=965182.4652	Y=1084892.7820
65	X=965256.4030	Y=1084952.3494
67	X=965261.3609	Y=1084951.3565
68	X=965306.9734	Y=1084936.4632
69	X=965306.9734	Y=1084936.4632
70	X=965334.7376	Y=1084920.5770
71	X=965342.6702	Y=1084920.5770
72	X=965373.4091	Y=1084904.6908
73	X=965384.3164	Y=1084895.7548
74	X=965397.2070	Y=1084890.7904
75	X=965419.0216	Y=1084886.8188
76	X=965433.8953	Y=1084887.8117
78	X=965445.7942	Y=1084887.8117
79	X=965456.6051	Y=1084881.3702

80	X=965470.8217	Y=1084867.3000
81	X=965489.8956	Y=1084866.2076
82	X=965506.3452	Y=1084860.1302
83	X=965522.7814	Y=1084842.7024
84	X=965536.5165	Y=1084826.9109
85	X=965548.6575	Y=1084813.0051
86	X=965563.3414	Y=1084797.1047
87	X=965580.1031	Y=1084784.4494
88	X=965578.5086	Y=1084776.3766
89	X=965607.6879	Y=1084756.4476
90	X=965607.3998	Y=1084752.0040
91	X=965634.8281	Y=1084748.8130
92	X=965648.5080	Y=1084744.5540
93	X=965654.7000	Y=1084739.9531

<b>N° DEL PUNTO</b>	<b>COORDENADA X</b>	<b>COORDENADA Y</b>
94	X=965616.9675	Y=1084711.0304
95	X=965635.9753	Y=1084698.8833
96	X=965644.2187	Y=1084682.5265
97	X=965657.3603	Y=1084675.0427
98	X=965662.5688	Y=1084662.9064
99	X=965667.6773	Y=1084640.6064
100	X=965671.4526	Y=1084633.1528
101	X=965676.4390	Y=1084619.9086
102	X=965664.7440	Y=1084610.6063
103	X=965657.8617	Y=1084597.9080
104	X=965650.7513	Y=1084592.8271
105	X=965630.3887	Y=1084591.4739
106	X=965590.5278	Y=1084505.7095
107	X=965629.4187	Y=1084381.5354
108	X=965593.3449	Y=1084399.5809
109	X=965593.2333	Y=1084321.9494
110	X=965580.1313	Y=1084281.2757
111	X=965570.6513	Y=1084229.6393
112	X=965568.9116	Y=1084227.4109

### **ARTICULO 13. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA**

El área urbana de la cabecera municipal se dividirá administrativamente en veinte barrios.

Los barrios son los siguientes y estarán definidos de acuerdo con la carta catastral urbana del DANE 1993 de la siguiente manera: (Plano No. 10)

**TABLA No. 2: Estructura Administrativa Urbana**

NOMBRE	MANZANAS
1. CENTRO	23, 36, 37, 38, 39, 50 y 51
2. DANUBIO	18, 19a y 19b
3. MARÍA AUXILIADORA	21
4. SAN JAVIER	1 ( Lo que se encuentra dentro del perímetro del municipio), 17,y20
5. VILLA COTY	32
6. LA PUERTA	35, 45, 46.
Continuación ..	
NOMBRE	MANZANAS
7. JOHN F. KENNEDY	33, 34, el sector de la antigua base militar al costado suroeste de la carrera 2ª por el margen noroeste, finalmente la manzana 44 hacia el suroeste hasta llegar a la

		transversal 3 (Vía al matadero)
8.LA BOMBA		2, 4, 5 y 22
9. LAS PUENTES	49, 54, 55 y en la 47	una línea recta por la calle 7 hasta llegar a la quebrada las Pachas
10. LA QUINTA		55, 48 y el sector restante de la 47
11. EL BOQUERÓN		3, 6, 7 y 8
12. SANTA BARBARA		9, 10, 11, 12, 13, 14 y 26
13. MATADERO VIEJO		15, 29 y 30
14. LA CABAÑA		41, 52 y 53
15. EL PESEBRE		43
16. EL ALTO		42, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 66
17. TRES ESTRELLAS - LA CHAMITA	56, 57 y toda la parte de los tanques de almacenamiento del agua potable	
18.RHIN		27, 28 Y 40
19.GALERIAS		24 Y 25
20 LA BOMBA		2, 4, 5 Y 22

#### **ARTICULO 14: PERIMETRO DE SERVICIOS**

El perímetro de servicios públicos domiciliarios corresponde al mismo perímetro urbano, teniendo en cuenta la ampliación presupuestada de la red de acueducto en el sector del Alto de La Cruz correspondiente a las manzanas 62, 64, 65, 66 y 68 a través del proyecto de construcción del acueducto alterno La Osa – Paz – La Palma. (Plano No. 19 )

#### SUBCAPITULO II

#### **Componente Rural**

#### **ARTÍCULO 15. DEFINICION**

El Territorio Rural del Municipio comprende todo el territorio municipal, excluidas las áreas urbanas delimitadas de la cabecera cuyo uso es el desarrollo de actividades agropecuarias, silvícolas, de conservación y preservación de los recursos naturales, según la vocación agrológica de los suelos.

#### **ARTÍCULO 16. ESTRUTURA ADMINISTRATIVA**

Político – Administrativamente el municipio de La Palma adoptará como unidades de subdivisión regional, 57 veredas, tal y como se encuentran referenciadas en la siguiente tabla correspondiente al Plano de División Política.(Plano No. 2)

**Tabla No. 3: Estructura Administrativa Rural**

No.	VEREDA	AREA (Ha)	AREA (%)
1	Casco urbano	85,6	0,44

2	Alpujarra	405,9	2,07
3	Alto de Izacar	185,1	0,94
4	Alto de Salinas	1043,3	5,32
5	Alto Grande	123,4	0,63
6	Amococo	459,7	2,34
7	Atico	270,5	1,38
8	Avipay	88,6	0,45
9	Boquerón	515,4	2,63
10	Cantagallo	121,4	0,62
11	Cañas Verdes	427,8	2,18
12	El Barrancón	165,1	0,84
13	El Batán	531,4	2,71
14	El Castillo	699	3,56
15	El Ejido	648,5	3,31
16	El Guaque	137,3	0,70
17	El Hato	406	2,07
18	El Hoyo	318,4	1,62
19	El Potrero	386	1,97
20	El Salitre	131,3	0,67
21	Garrapatal	197	1,00
22	Hinche Alto	230,8	1,18
23	Hinche Bajo	206,9	1,05
24	Hoya de Tudela	793,6	4,04
25	Ortugal	302,5	1,54
26	Izama	286,5	1,46
27	La Aguada	666,7	3,40
28	La Cañada	410	2,09
29	La Enfadosa	199,9	1,02

	<b>No. VEREDA</b>	<b>AREA (Ha)</b>	<b>AREA (%)</b>
30	La Hermosa	212,9	1,09
31	La Laguna	198	1,01
32	La Montaña	191	0,97
33	La Puente	284,6	1,45
34	Las Vueltas	213	1,09
35	Los Tiestos	191	0,97
36	Loma de En medio	207	1,05
37	Llano Grande	195	0,99
38	Marcha	189,1	0,96
39	Minasal	429,6	2,19
40	Minipí de Quijano	256,7	1,31
41	Minipí de Trianas	634,8	3,24
42	Minipí de Vanegas	549,1	2,80
43	Montaña portal	161,2	0,82
44	Murca	429,7	2,19
45	Naranjal	362,1	1,85
46	Omopay	97,5	0,50
47	Paz Paz	569,1	2,90
48	Río Frío	133,2	0,68
49	Río Negro	445,3	2,27
50	Sabaneta	317,1	1,62

51	Sarrapopa	384,1	1,96
52	Supane	147,3	0,75
53	Tabacal	304,5	1,55
54	Talanquera	246,7	1,26
55	Taucurí	443,7	2,26
56	Zarza	302,5	1,54
57	Zumbe	1082,3	5,52
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>19.621,7</b>	<b>100,00</b>

#### ARTICULO 17. SECTORES

Aún cuando existen 57 veredas correctamente estructuradas y reconocidas, la comunidad reconoce aproximadamente 70 sitios, sin identificar cuáles de ellas son veredas.

La identificación que se tiene de los sectores más relevantes del municipio, se registran en la siguiente tabla:

**Tabla No. 4: Sectores Rurales**

<b>Sectores</b>	<b>Area(Há)</b>	<b>Vereda a la que Pertenece</b>
Aguasal	55,6	Batán
Buena Vista	45,8	Minipi de Trianas
Cuibul	131,3	Minipi de Trianas
El Palmar	187	Izamá
El Rincón	175,1	La Enfadosa
El Rodeo	173,1	El Potrero
Itoco	119,4	Minipi de Trianas
La Ciénaga	141,3	Paz Paz
La Espadera	228,9	La Cañada
Portachuelo	53,7	Minipi de Quijano
Pur Pur	89,2	Hoya de Tudela
Puente de oro	513,2	Batán
Supanito	289,1	Castillo

**PARÁGRAFO:** Es competencia de la administración municipal en coordinación con todos los entes territoriales de injerencia en el territorio, la difusión, promoción, patrocinio, concertación y aceptación

general de la delimitación definitiva de las veredas que conforman el territorio rural municipal , tal y como se ha presentado en el documento de diagnóstico, en un plazo de dos años.

### Subcapítulo III

## CENTROS POBLADOS RURALES

### ARTICULO 18. DEFINICION:

Centro Poblado. Se definen como centros poblados las áreas de viviendas concentradas en el sector rural que presentan una serie de infraestructuras institucionales de carácter social y una red básica de servicios públicos domiciliarios.

Dada la alta movilidad y dinámica de la población, estas áreas no tienen definido un índice de crecimiento que permita proyectarla en corto plazo como zonas suburbanas.

**PARÁGRAFO:** En prospectiva, los asentamientos humanos que tengan lugar dentro del municipio estarán sujetos a la veeduría por parte de la administración, a fin de restringir la ocupación sobre suelos que tanto actualmente como en un futuro puedan estar catalogados como zonas de alto riesgo.

### ARTICULO 19. MURCA

#### Definición y Localización

El área del centro poblado rural de la vereda Murca (Plano N° 12) tiene como perímetro propuesto las siguientes coordenadas planas

Superficie:

**Tabla No. 5: Perímetro centro poblado de Murca**

<b>N° DEL PUNTO</b>	<b>COORDENADA X</b>	<b>COORDENADA Y</b>
1	X= 1.075.184.1	Y= 960.227.8
2	X= 1.075.086.6	Y= 960.404.2
3	X= 1.074.923.8	Y= 960.634.3
4	X=	Y=
5	X=	Y=
6	X=	Y=
7	X=	Y=
8	X=	Y=
9	X=	Y=
10	X=	Y=



## ARTICULO 20. MINIPI

**Definición y Localización** El área del centro poblado rural de la vereda Minipí (Plano N° 13) tiene como perímetro propuesto las siguientes coordenadas planas, donde se excluye el área del humedal próximo al Colegio y su área periférica de 30 m. a partir del nivel máximo.

**Tabla No. 6: Perímetro centro poblado de Minipí**

<b>N° DEL PUNTO</b>	<b>COORDENADA X</b>	<b>COORDENADA Y</b>
1	X=	Y=
2	X=	Y=
3	X=	Y=
4	X=	Y=
5	X=	Y=
6	X=	Y=
7	X=	Y=
8	X=	Y=
9	X=	Y=
10	X=	Y=

### **Superficie:**

PÁRAGRAFO: Políticas para Los Centros Poblados Rurales:

Dotación y mejoramiento de servicios y equipamientos básicos.  
Control al crecimiento físico de estos centros poblados

Estos centros poblados serán objeto de ordenamiento a través del desarrollo de planes zonales, los cuales seguirán los siguientes lineamientos:

Diseño específico de espacios públicos  
Determinación de normas específicas que consoliden el espacio construido  
Sistema de aprovisionamiento y tratamiento  
Tratamiento y Manejo de aguas servidas y disposición final de residuos sólidos  
Restricciones de uso para las zonas de amenazas y riesgos, acogiéndose lo establecido en este Acuerdo para dichas zonas.

## CAPITULO IV

### ÁREAS POTENCIALMENTE EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

## ARTICULO 21. DEFINICIONES

Amenaza es la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural o provocado, potencialmente nocivo para las personas, bienes, infraestructura o el medio ambiente en un período específico y en un área delimitada geográficamente. Se definen cuatro tipos de amenazas: a) Amenaza sísmica. b) Amenazas por fenómenos de remoción en masa como deslizamientos, c) Amenaza por inundaciones, d) Amenazas antrópicas que involucra fenómenos tecnológicos, incendios forestales y eventos masivos. Se establecen tres niveles de riesgo alto, medio y bajo.

- a) **Amenaza sísmica:** En el territorio municipal la amenaza sísmica se localiza a lo largo de las fallas geológicas que se referencian en el Plano correspondiente (**Plano No. 3**), definidas como de nivel medio de riesgo, por la cual se exigirá en las nuevas construcciones urbanas y rurales la aplicación de las normas de sismoresistencia vigentes correspondientes a este nivel de riesgo.
- b). **Amenazas por fenómenos de remoción en masa:** En el territorio municipal 14.420 Ha. (80.02%) están caracterizadas como de baja susceptibilidad a la erosión, 1.825 Ha. (9.78%) de grado medio, 1.600 Ha. (8.59%) en los sectores nororiental y oriental del municipio como altamente erosionables y 300 Ha. (1.62%) al occidente de la cabecera municipal en la Quebrada Aguasal son de muy alta susceptibilidad a la erosión. **Identificadas en el Plano No.5.**
- C). **Amenaza por inundación:** En al territorio municipal la amenazas por inundación se presentan en los bajos aladaños a las corrientes de los ríos y quebradas, que pierden su cauce en épocas de invierno; este fenómeno se presenta con mayor incidencia aguas abajo, dada las repentinas crecientes dadas por represamiento en zonas de garganta donde se acumulan desperdicios que represan las aguas que mas adelante causan desbordamiento. **Identificadas en el Plano N.26 del sector rural y Plano No.29 correspondiente al sector urbano.....**

### SUBCAPITULO I

#### Localización

## ARTICULO 22.. ZONAS URBANAS

En el municipio de La Palma se han localizado las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgo, para las cuales la CAR presentó los conceptos técnicos y recomendaciones

contenidos en el Memorando DCA - MIN - R - 253 del 9 de Noviembre de 1999.

1. Zona inestable Barrio Villa Coty parte Baja
2. Zona inestable Barrio Villa Coty parte Alta
4. Barrio el Pesebre

### **ARTICULO 23. ZONAS RURALES DECLARADAS**

En el municipio de La Palma se ha presentado el conceptos técnicos de la CAR, para la zona de la veredas de Minipí de Trianas, contenidos en el Memorando DCA - MIN - R - 253 del 9 de Noviembre de 1999.

Zona localizada en el sector Itoco de la vereda Minipí de Trianas, en la finca de la señora Adelina Triana (Coordenadas X=N =1'000.000 Y=E=962.500).

### **ARTICULO 24. OTRAS ZONAS RURALES DE AMENAZAS Y RIESGOS IDENTIFICADAS**

Dada la alta dinámica ambiental de la zona de estudio, los procesos geomorfológicos son constantes dando al entorno un paisaje cambiante que tiende rápidamente a estabilizarse, por lo cual se han detectado las zonas de:

1. Zona inestable Vereda La Montaña
2. Zonas inestables del sector de Pueblo Nuevo, vereda Hoya Garrapatal y la Aguada

## SUBCAPITULO II

### Régimen de usos

### **ARTICULO 25. SECTOR URBANO**

Cada una de las áreas actuales y potenciales que se categoricen como de amenazas y riesgos, deberán ajustar su régimen de usos, acorde a los establecidos en el presente documento (Título II, Capítulo I, subcapítulo III, correspondiente a las áreas de protección y más concretamente al Artículo 68).

### **ARTICULO 26. SECTOR RURAL**

Cada una de las áreas actuales y potenciales que se categoricen como de amenazas y riesgos, deberán ajustar su régimen de usos, acorde a los establecidos en el presente documento (Título III, Capítulo I, subcapítulo I, correspondiente a las zonas de protección), las cuales se ajustaran según su localización y características, a las establecidas dentro de la zonificación de uso del suelo propuesto: 1. áreas periféricas a nacimientos, 2. Áreas de recarga de acuíferos, 3. Reserva forestal protectora y protección Faunística, 4. Distrito de Manejo Integrado, 5. Conservación de Suelos y 6. Restauración Ecológica.

## SUBCAPITULO III

### Disposiciones Generales

#### **ARTICULO 27 SENSIBILIZACIÓN**

Dentro de las actividades inmediatas, posterior a la adopción del EOT se iniciaran las campañas de socialización a la comunidad, a fin de dar a conocer de manera masiva, la localización exacta y estado actual y futuro de las zonas de amenazas y riesgos, así como de las políticas y estrategias que adoptará la administración para el manejo de las mismas.

**PARÁGRAFO 1:** En el corto plazo(1 a tres años) se implementarán acciones encaminadas al control y prevención en las zonas de alta fragilidad, paralelamente se iniciarán estudios técnicos específicos que permitan direccionar acciones más específicas.

**PARÁGRAFO 2:** Se priorizarán las acciones en las zonas de alto riesgo que involucren la seguridad de familias asentadas en zonas de influencia.

**PARÁGRAFO 3:** En la implementación de las acciones se establecerán las de Prevención, Corrección, Mitigación y **Compensación**.

**PARAGRAFO 4:** Los propietarios de inmuebles declarados en zonas de amenazas y riesgos tendrán derecho a compensaciones las cuales serán reglamentadas por el Concejo municipal, quien establecerá los mecanismos que hagan viable la compensación, así como lo establecido en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997.

#### **ARTICULO 28 CREACIÓN DEL CLOPAD**

La Alcaldía Municipal en un término de un año constituirá el Comité Local de Prevención y Atención de desastres CLOPAD, garantizando la masiva y libre participación del mayor número de sectores sociales con injerencia en el municipio.

#### **ARTICULO 29. FUNCIONES DEL CLOPAD**

El CLOPAD estudiará y definirá las áreas y proyectos requeridos para plena identificación y control de todo tipo de amenazas y riesgos, en especial los relacionados con:

- La contaminación por manejo y disposición de basuras y aguas residuales, en el cauce de la quebrada La Salada, en su trayecto de la confluencia de la quebrada Sotelo hasta su desembocadura en el río Murca.
- La de avalanchas por posible represamiento de la quebrada La Salada en el corregimiento de Murca.
- La de desestabilización de taludes en la vía principal paralela a la quebrada Hinche y al Río Negro.
- Todos aquellos que tengan injerencia en la integridad física de los habitantes del municipio.

#### **ARTICULO 30. CONTROL DE ASENTAMIENTOS EN ZONAS DE AMENAS Y RIESGOS**

A partir de la vigencia del presente acuerdo, se eliminan las licencias de construcción en zonas declaradas como de alto riesgo, así mismo sus complementarios como ampliación, remodelación y mejoras con fines habitacionales y se restringen las obras de construcción y sus complementarios como ampliación, remodelación y mejoras en zonas de amenazas, con fines agropecuarios e industriales, los cuales estarán sujetos a una valoración previa, por parte de la entidad o entidades municipales competentes.

### **ARTICULO 31. CONTROL DE ASENTAMIENTOS EN ZONAS DE RONDA**

A partir de la vigencia del presente acuerdo, se eliminan las licencias de construcción en zonas de ronda, así mismo sus complementarios como ampliación remodelación y mejoras con fines habitacionales, agropecuarios, e industriales, y se restringen en ellas, las obras de construcción y sus complementarios como ampliación, remodelación y mejoras de infraestructuras de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre, los cuales estarán sujetos a una valoración previa por parte de la autoridad ambiental CAR y entidad o entidades municipales competentes y en los casos ha que haya lugar se solicitará ante la CAR los respectivos permisos ambientales.

### **ARTICULO 32. OTRAS DISPOSICIONES**

Las zonas que son declaradas como de alto riesgo, deben ser incorporadas en el mediano y largo plazo a las zonas de protección del municipio, bajo los lineamientos de la unidad específica a la que sea asimilada, según las características propias de cada zona, adoptando su régimen de usos.

## **CAPITULO VI**

### **ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

#### **ARTICULO 33. DEFINICIÓN**

Los elementos estructurantes del territorio municipal son aquellos que concretan el modelo de ocupación del territorio, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales, adicionalmente forman parte de estos sistemas aquellos que permiten la articulación del municipio y su región y los establecidos en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

#### **ARTICULO 34 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES**

Acorde a la dinámica actual y prospectiva, se determinan como elementos estructurantes para el desarrollo del municipio los siguientes:

Areas de Protección y Reserva Ambiental  
Zonas de amenazas y Riesgos

Zonificación y Usos  
Clasificación del Territorio y Perímetros.  
Red Vial y de Transporte  
Red de servicios Públicos Domiciliarios  
Infraestructura y Equipamiento  
El Modelo de Ocupación del Territorio.

## SUBCAPITULO I

### **Plan Vial y de Transporte**

#### **ARTICULO 35. POLITICAS**

Obtener la conectividad interna y externa del municipio que de soporte y viabilidad a los objetivos de desarrollo propuesto en el modelo de ocupación del territorio

#### **ARTICULO 36. OBJETIVOS**

Consolidar la estructura vial como eje funcional, promotor del desarrollo municipal que garantice la interconexión de los diferentes sectores, entre la parte urbana y rural, en un nivel local y regional.

#### **ARTICULO 37. ESTRATEGIAS**

- Dada la zonificación socio ambiental, establecer las redes primarias de interconexión rural, como eje estructurante en el desarrollo de estas zonas

- Fomento de estudios técnicos que orienten la planificación de trazados y replanteamiento para hacer la red vial más sólida y eficiente.

Iniciar procesos de inversión en control y estabilización de taludes a través de obras bio-mecánicas de largo plazo en puntos neurálgicos, localizados en todo el territorio, como parte integral de la consolidación de la malla ambiental, en el marco del programa de mantenimiento vial.

Gestión de promoción regional de las potencialidades que puede impulsar y fortalecer la prestación de servicios que posee el municipio en la provincia, a fin de posicionarlo y canalizar recursos para la adecuación e implementación de obras que beneficien a toda la región.

**PARÁGRAFO.** La planificación de la red vial se utilizará como una estrategia de control para la espacialización de los asentamientos de población flotante e implementación de actividades productivas.

#### **ARTÍCULO. 38. CONFORMACIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIAL**

Las vías que se proyecten en los desarrollos urbanísticos deben integrarse a la malla vial, teniendo en cuenta lo siguiente:

- 1º. Las áreas para estacionamiento público se consideran prolongación de la vía de uso público y como tales son aptas para dar frente a las cesiones de tipo A.
- 2º . El trazado vial debe efectuarse de tal forma que el área útil comprendida entre vías vehiculares principales, no sea mayor de cuatro (4) Hectáreas.  
Para usos diferentes al de vivienda, la Oficina de Planeación Municipal podrá autorizar que dicha área se incremente hasta ocho (8) Hectáreas.
- 3ª Se deben rectificar y pavimentar las vías de las Zonas de Desarrollo Urbano diferenciando sus categorías.

### **ARTICULO 39. MALLA VIAL PROYECTADA**

Urbano: En la zona urbana se terminará de abrir la Carrera 2ª entre la Diagonal 7 y la transversal 3, la cual se encuentra en estos momentos ciega, permitiendo el acceso hasta la escuela John F. Kennedy; las vías que intercomunicaran las urbanizaciones de La Loma del Burro, La Antigua base militar y El cementerio viejo.

Rurales: El Eido –Puente de Oro –El Batán (4KM); Prolongación Minasal –Avipay de Fajardo (3Km) y Marcha –Izamá (3 KM).

### **ARTICULO 40 . JERARQUIAS VIALES**

Estos están clasificados en niveles según su uso así:

**Nivel 1:** Son aquellas vías de tráfico pesado, las cuales son utilizadas por el transporte público y particular, consolidándose como ejes de actividad dentro de un sector, así mismo ser corredores de articulación Municipal

**Nivel 2:** Son vías de tráfico medio, las cuales son utilizadas por el transporte particular.

**Nivel 3:** Son aquellas vías de tráfico liviano utilizadas por el tráfico particular.

**Peatonales:** Son vías diseñadas y utilizadas exclusivamente para el servicio peatonal.

PARÁGRAFO: El Concejo autoriza al Alcalde Municipal para que en el término de seis meses, contados a partir de la adopción del presente Acuerdo elabore el Plan Vial Municipal, con sus perfiles viales y franja de aislamiento ambiental a las vías que lo requieran, y lo adopte previa concertación con la autoridad ambiental, en los temas de su competencia.

## SUBCAPITULO II

### Servicios Públicos

#### ARTICULO 41 POLITICAS

Obtener los niveles de calidad de vida propuestos dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial, que sirvan como garante de un sistema social y administrativo atrayente a la población residente y flotante del municipio y la región.

#### ARTICULO 42. OBJETIVOS

Aumentar la cobertura y calidad de cada uno de los servicios oferentes por parte de la administración.  
Elevar la calidad ambiental del casco urbano, posicionando al municipio como una de las mejores áreas de desarrollo colectivo en la provincia y la región, en términos de salubridad.  
Reducir los elementos de contaminación.  
Brindar elementos de bienestar que fomenten el desarrollo individual y colectivo del municipio.

#### ARTICULO 43. ESTRATEGIAS

Gestión interinstitucional para la cofinanciación de estudios técnicos y ejecución de obras.

##### Tratamiento Fuentes de Captación y Acueductos

Diseño y montaje de las instalaciones requeridas para ampliar la capacidad y mejorar la calidad del agua potable, así:

Programa de reforestación de los nacedores y cuencas de las fuentes que alimentan el acueducto.

Implementar un laboratorio con las condiciones necesarias para potabilizar el agua, brindando así un servicio con calidad.

Mantenimiento y Expansión de las redes.

##### Tratamiento de las aguas residuales

Adecuación y construcción de la redes de alcantarillado para la separación de las aguas negras y lluvias.

Construcción de la planta de manejo de aguas residuales como lo indica el estudio hecho por la CAR en el año de 1997, para lo cual se utilizan los predios de los señores herederos de Florentino Merohan y Octavio Real (q.e.p.d.): [Dicha construcción se realizará máximo en el corto plazo \(1 a 3 años a partir de la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial municipal\)](#)

Estrategia para el manejo de lodos generados por la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales –PTAR-.

##### Manejo de los residuos sólidos

A corto plazo (1-3 años): Se manejará la disposición final de los residuos sólidos en la granja municipal o antiguo vivero municipal, y se gestionará la adquisición de un predio que reúna las condiciones para realizar el tratamiento de los residuos sólidos, para lo cual se han propuesto:

<b>Predio:</b>	El Rincón	Las Brisas	La Curva
<b>Vereda:</b>	Zumbe	Canta Gallo	Itoco
<b>Propietario:</b>	José Moreno	María Cansejo	Carlos Moreno
<b>Area:</b>	1 .2 Há	2.5 Há	0.9 Há



Se harán los Diseños y estudios del sistema a implementar en el manejo de los residuos sólidos. Fortalecer la etapa de concientización a la población en la clasificación in situ para facilitar los mecanismos de transformación en el sistema establecido en la disposición final.

**PARÁGRAFO:** El servicio de acueducto se presta para el 90% del casco urbano, quedando excluido el sector del Alto de la Cruz, donde la pendiente no favorece la extensión de la red actual. En este momento la población de este sector se surte del líquido a través de mangueras por gravedad de fuentes cercanas.

Este sector del Alto de la Cruz corresponde a las manzanas 64, 65, 66 y 68, para las cuales se encuentra presupuestado la construcción del acueducto alterno Alto de la Osa - Paz Paz - La Palma (Plano No. 19).

#### **ARTICULO 44. GESTION**

Cada una de las administraciones del municipio, están comprometidas en el corto mediano y largo plazo, a gestionar los recursos institucionales y financieros requeridos para la prestación de los servicios públicos domiciliarios y la implementación de infraestructura requerida según el cronograma presentado en el Capítulo V correspondiente a los Programas de Desarrollo

#### **ARTICULO 45. AREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS.**

Se define como áreas de protección de servicios públicos:

El área de confluencia de las quebradas Sotelo y Salada para el establecimiento de un sistema de tratamiento de aguas negras. [Planta de Tratamiento que no podrá ser ubicada en la franja de ronda de ninguna fuente hídrica y requerirá de los respectivos permisos o licencia ambiental de la CAR a que haya lugar.](#)

Los predios de Herederos de los señores Florentino Merohan y Octavio Real (q.e.p.d.)

El área del antiguo vivero municipal para el montaje de un sistema de manejo de basuras.

El predio que reúna con todos los requisitos que debe tener para poder manejar los residuos sólidos del municipio y que tenga el aval de la CAR [y los respectivos permisos o licencia ambiental de la autoridad ambiental a que haya lugar.](#)

Los centros de acopio, plaza de ferias y exposiciones, cementerio, planta de tratamiento de aguas residuales y de agua potable, infraestructura de saneamiento de residuos sólidos, frigoríficos, terminales de transporte y polideportivos municipales.

#### **ARTÍCULO 46. REGIMEN DE USOS**

- *Uso Principal:* Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones
- *Usos Compatibles:* Infraestructura necesaria para el establecimiento de uso principal.
- *Usos Condicionados:* Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

*Usos prohibidos:* industria, minería, agropecuarios y vivienda.

## SUBCAPITULO III

### **Equipamiento e Infraestructura**

#### **ARTICULO 47 POLITICAS**

Fomentar el desarrollo del sector terciario de la economía del municipio a través de la oferta de un paquete de servicios sociales altamente atractivos y competitivos en la provincia y la región

#### **ARTICULO 48. OBJETIVOS**

Rescatar la infraestructura existente en el municipio, potenciando la prestación de sus servicios.  
Promocionar el municipio a través de la prestación de un servicio de alta calidad que le permita ser competitivo.

Elevar la calidad social del municipio, posicionándolo como una de las áreas de mayor posibilidad de desarrollo individual y colectivo en la provincia y la región.

Diversificar la prestación de los servicios básicos agregando un componente de especialización que brinden un valor agregado al trabajo y oferta de estos centros.

Rescatar la tradición e importancia de estos centros en tiempos pasados.

#### **ARTICULO 49. ESTRATEGIAS**

Concertación de alianzas y compromisos que permitan armar un paquete de prestación de servicios acorde a los objetivos propuestos, mediante gestión interinstitucional entre ONG's, Entidades de educación superior, Entes Gubernamentales, etc.

#### **Servicio de Salud**

Implementación de servicios de salud integral de carácter mixto.

Establecer un paquete de servicios de salud integral de alta calidad, que le permita ser competitivo con las entidades prestadoras de salud creadas por la ley 100/93.

Establecer un paquete de servicios de bienestar familiar de alta calidad que le permita atraer la población regional. (Orientación familiar, terapias de grupo, orientación madres solteras, niñez abandonada, etc.)

Establecer un programa piloto de servicios especializados de alta calidad que le permita atraer atención de la población regional y nacional. ( Programa rehabilitación adicciones, Rehabilitación niños de la calle, Centros de atención de enfermedades terminales, etc.)

#### **Servicio de Educación**

Educación Básica

Creación de un programa educativo integral que brinde al estudiante desde sus primeros años educación vocacional especializada (bilingüe, técnico-científica, etc.),  
Incorporación de áreas cívicas de tradición socio-cultural que brinden sentido de pertenencia  
Incorporación de un sistema de evaluación continuada que garantice un nivel competitivo de la educación a nivel regional.

Educación media vocacional

Creación de nuevas líneas vocacionales aplicables a la realidad del municipio de alta calidad, competitivos con establecimientos educativos regionales.

Alianzas interinstitucionales que permitan iniciar trabajos vocacionales voluntarios dentro de las instituciones del municipio y la región.

Establecer líneas vocacionales amparadas por entes empresariales, en áreas aplicables a la nueva visión de municipio (el estudiante puede ejercer su vocación dentro del municipio).

Educación Superior

Alianzas entre entes de educación superior para ofrecer programas técnicos y profesionales aplicables a la realidad vivencial del municipio y la región. (exportar profesionales al servicio de la región y el país).

Coordinación del paquete de oferta de servicios entre infraestructura y profesionales locales.

## TITULO II

### COMPONENTE URBANO

#### CAPITULO I

### ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

En el desarrollo del esquema de ordenamiento territorial, la alcaldía complementará las normas urbanísticas para cada uno de los tratamientos urbanos y reglamentará las intervenciones que en ellas se realicen, definiendo áreas densidades de uso, áreas de cesión al municipio, equipamiento urbano, alturas y aislamientos.

Para tal efecto se definen las siguientes áreas de tratamiento -unidades de uso: Conservación, Consolidación, Desarrollo, y Protección Ambiental. (Plano No. 25 )

#### SUBCAPITULO I

### Conservación

## **ARTICULO 50 DEFINICION**

Acción tendiente a preservar y mantener partes del municipio, referidos a su estructura urbana y la manera como éstos se articulan.

La conservación hace referencia a inmuebles y al espacio público y privado tanto en sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando la integración de sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana; de igual manera garantiza su permanencia en el estado físico actual, por ser bienes culturales urbanos, patrimonio colectivo de los habitantes y valores y símbolos de la sociedad.

## **ARTICULO 51. CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

Se asigna el tratamiento de conservación arquitectónica a los inmuebles que están destinados a preservar la arquitectura como elemento primordial de la memoria de los pueblos, patrimonio inmueble y representación de una cultura. Busca proteger y conservar aquellos inmuebles con valores arquitectónicos, urbanísticos, estéticos, culturales, ambientales y paisajísticos que merecen ser preservados para las generaciones futuras.

## **ARTICULO 52. LOCALIZACIÓN**

El área determinada dentro de esta unidad está dada por:

*1. La Catedral de Nuestra Señora de la Asunción de La Palma*, Se tiene conocimiento que los mismos ingenieros y arquitectos Españoles que diseñaron el estilo de nuestra catedral son los responsables de la catedral de la ciudad de Bogotá; con el paso de los años se conserva su estilo a pesar de que un párroco hubiera demolido el monumental arquitectónico y bello camerino centro donde permanece la imagen patrona de este municipio se localiza en el parque principal

*2. La Capilla de Santa Bárbara*, (Creada en la Epoca de los Españoles en honor a Fray Juan Martín De La Palma el primer Apóstol Católico, su fiesta se celebra el Catorce de Agosto), localizada en el barrio de su mismo nombre.

*3. Alcaldía Municipal*, Edificio que marca un estilo de la Epoca de la Colonia y da referencia al centro del perímetro Urbano que merece su conservación y estilo. Es el eje de funcionamiento de la administración municipal y paso obligado de las decisiones leyes y determinaciones que han marcado el paso de los años frente a los destinos de este municipio. Localizado en el marco del parque.

*4. Casa Colonial Comité de Cafeteros*, Fundada por Don Efraín Martínez Urrea, miembro y representante de la Federación Nacional de Cafeteros y como homenaje al Comité Municipal de Cafeteros que es la base de un gremio que permitió colocar al municipio de La Palma y a la Región de Rionegro en la producción técnica y comercialización del grano, se localiza en el marco del parque.

*5. Casa Cural*, ha sido el refugio de la parte sacerdotal del municipio remodelada y adecuada en la década del setenta con un estilo moderno que contribuye a la modernización de la imagen del Parque.

*6. Casa aldeaña a la Casa Cural*, su tradición data del siglo pasado y marcó la creación del primer colegio de Señoritas bajo la dirección de la ilustre dama Carmen Zapata; posteriormente el árabe Félix Chacra creó la primera industria de confecciones con una capacidad de mercadeo de exportación; a pesar del tiempo conserva su estilo.

*7. Casa de la Cultura*, Arquitectura y diseño Colonial, vivienda con el correr del tiempo de ilustres Familias de Abolengo y gastadoras del comercio a través de las trilladoras del café. Industria que permitió colocar este municipio en primer lugar, inclusive, a nivel internacional. Hoy es orgullo que funcione como centro Piloto de la Cultura Palmera.

## 8. Casa de la Familia Cáceres

### **ARTICULO 53. REGIMEN DE USOS**

- *Uso Principal:* Residencial
- *Uso Compatible:* Institucional
- *Uso Condicionado:* Comercial
- *Uso Prohibido:* Industrial

### **ARTICULO 54. CONSERVACIÓN HISTÓRICA**

Se asigna el tratamiento de conservación histórica al sector tradicional del área urbana; estos inmuebles están destinados a preservar el aspecto urbanístico como memoria colectiva, como patrimonio cultural y representación de la comunidad como ente social, con normas específicas que permitan el desenvolvimiento de las actividades urbanas, pero garantizando la permanencia y recuperación de estos valores.

### **ARTICULO 55. LOCALIZACIÓN**

El área determinada dentro de esta unidad se localiza entre:

- La Calle 3ra y 6ta
- La Carrera 3ra y 6ta
- El Colegio Calixto Gaitán
- El Colegio Normal Divina Providencia y
- El Colegio John F. Kennedy.

### **ARTICULO 56. REGIMEN DE USOS**

- *Uso Principal:* Residencial
- *Uso Compatible:* Comercio
- *Uso Condicionado:* Recreación, Institucional
- *Uso Prohibido:* Industria, Casa de lenocinio, talleres de mecánica, Galleras, Funerarias

### **ARTICULO 57. ESPACIO PÚBLICO**

Se da el tratamiento urbanístico de Espacio Público al conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses privados de los habitantes.

### **ARTICULO 58. LOCALIZACIÓN**

Dentro de esta unidad se incluyen:

- Manzana 11 y 20
- Costado norte de la manzana 12
- Franja central manzana 35
- Costado sur manzana 66
- Polideportivo

Villa Olímpica  
Cancha de Tenis

#### **ARTICULO 59. REGIMEN DE USOS**

- <i>Uso Principal:</i>	Recreación
- <i>Uso Compatible:</i>	Institucional clasificado
- <i>Uso Condicionado:</i>	Comercial, residencial
<i>Uso Prohibido:</i>	Industrial

### SUBCAPITULO II

#### **Desarrollo**

Acciones dirigidas al crecimiento ordenado y planificado del espacio urbano, optimizando las áreas y su relación con los servicios prestados.

#### **ARTICULO 60. DESARROLLO URBANÍSTICO**

Se asigna el tratamiento de Desarrollo Urbanístico a los predios localizados al interior del área urbana, que son urbanizables y no están urbanizados, en la cual se desarrollarán procesos de construcción de inmuebles en su totalidad o por etapas, guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparten entre sí ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado, se reglamenta los usos, estructuras, espacios públicos y demás aspectos urbanísticos en armonía con la preservación de los recursos naturales.

#### **ARTICULO 61. LOCALIZACIÓN**

El área determinada dentro de esta unidad esta dada por:

1. Lote de la antigua base militar localizado entre Calle 7ª, la Transversal 3ª y la vía que conduce de La Palma a Bogotá.
2. Villa Diana, contiguo a la antigua base militar.
3. La Loma del Burro, localizada entre la Carrera 2ª y transversal 3ª entre la transversal 2B y la Diagonal 7ª.
4. Lote localizado entre la Calle 7ª al costado sur del colegio Calixto Gaitán.

#### **ARTICULO 62. REGIMEN DE USOS**

- <i>Uso Principal:</i>	Residencial
- <i>Uso Complementario:</i>	Comercio
- <i>Uso Compatible:</i>	Recreación, Institucional

- *Uso Restringido:* Industrial

**PARÁGRAFO:** Las actividades de comercio, permitidas dentro de esta categoría de uso se restringen a las contempladas en la Clasificación Internacional Uniforme de todas las actividades económicas CIU, bajo los numerales G521000 entre G521100 a G521700 correspondientes al Comercio al por menor y los numerales H551000, H551100, H552000 entre H552100 y H552900 correspondientes a Hoteles y Restaurantes,

**PARAGRAFO:** Las áreas de desarrollo urbano prioritario, son las destinadas a la vivienda de interés social identificadas en el plano N° 25, en las manzanas No 33 (Loma del Burro), y lote antigua Base Militar y Villa Diana al sur del Colegio Calixto Gaitán .

### **ARTICULO 63. CONSOLIDACIÓN**

Se aplica el tratamiento urbanístico de consolidación a las áreas que tienen como objeto reglamentar las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas, en los lotes y zonas internas de las manzanas que quieran ejecutarse para densificar el área. Adecuar o ampliar los inmuebles o simplemente construir en los lotes del área.

### **ARTICULO 64. LOCALIZACIÓN**

En esta unidad se encuentran circunscrita las manzanas:

Costado occidental manzana 1

Costado oriental y esquina nor-occidental de manzana 2

Manzanas 3,4,5,6,7,8,9, y 10

Manzana 12 excepto costado norte.

Manzanas 13,14,15,22,26,27,28, y 29

Manzana 35 excepto franja central.

Manzana 41 y 42

Franja comprendida entre manzana 44 y manzana 45 (Escuela John F. Kennedy Normal Divina Providencia)

Franjas orienta y occidental de la manzana 47

Manzanas 48,49,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61, 62,63,64 y 65

Area centro norte de la manzana 66.

### **ARTICULO 65. REGIMEN DE USOS**

- *Uso Principal:* Residencial
- *Uso Complementario:* Comercial
- *Uso Compatible:* Industria, recreación, Institucional
- *Uso Restringido:* Conservación.

**PARÁGRAFO:** Las actividades de comercio, permitidas dentro de esta categoría de uso se restringen a las contempladas en la Clasificación Internacional Uniforme de todas las actividades económicas CIU, bajo los numerales G521000 entre G521100 a G521700 correspondientes al Comercio al por menor y

los numerales H551000, H551100, H552000 entre H552100 y H552900 correspondientes a Hoteles y Restaurantes,

### SUBCAPITULO III

#### Suelo de Protección Urbano

Conjunto de acciones orientadas a mejorar la calidad ambiental y controlar el deterioro del medio a fin de estabilizar los procesos naturales o antrópicos que alteran o amenazan los elementos que conforman la estructura ecológica urbana.

#### ARTICULO 66. ESTRUCTURA ECOLÓGICA URBANA

Se da el tratamiento urbanístico de Estructura Ecológica Urbana a las áreas que poseen un valor ambiental relevante para la estructura urbana tanto en su parte de conservación, protección y recuperación.

#### ARTICULO 67. LOCALIZACIÓN

Dentro de esta unidad se incluyen:

*1. Zonas de Protección y Recuperación de Rondas y Cauces ( Plano No. 18 )*

Comprende las riberas de la quebrada: Sotelo, por peligro de erosión, localizada en la Calle 4ta hasta la Carrera 1ra entre la Transversal 2Ay 2B; la transversal 2da a diagonal 7ma entre Carreras 1ra y 2da; y la diagonal 7ma entre Calles 7 y 7ª (Avenida El Ejido).

B- Quebrada Las Panchas por saneamiento recuperación y conservación en el área comprendida por el perímetro de las riberas en el tramo localizado dentro del la zona urbana

*2. Zona de conservación de pozos profundos*

Dentro del perímetro urbano se identificaron (12) pozos, localizados en:

<b>POZO</b>	<b>Coordenada Este (X)</b>	<b>Coordenada Norte (y)</b>
San Juanito	964.915,4	1.084.706,5
Lavaderos de caballos	964.934,1	1.084.489,2
Ortiz	965.135,3	1.084.532,7
La Cuenchar	965.025,8	1.084.374,4
Las Panchas	965.018,3	1.084.175,3
Calixto Gaitán	965.291,4	1.083.812,1
Vía Taucurí	965.443,9	1.083.994,3
María Auxiliadora	965.365,2	1.084.130,6
Boquerón	965.534,3	1.084.481,1



El Chorro	965.657,2	1.084.693,1
La Pedrera	965.575,3	1.084.788,0
Matadero Viejo	965.435,7	1.084.900,0

**ARTICULO 68. REGIMEN DE USOS PARA AREAS PERIFERICAS A CAUCES DE QUEBRADAS, AFLORAMIENTOS Y NACIMIENTOS.**

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

- *Uso Compatible:* recreación pasiva o contemplativa.

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

- *Uso Prohibido:* *usos agropecuarios*, industriales, urbanos y suburbanos, minería, loteo y construcción de viviendas, tala y rocería de la vegetación.

Areas periféricas a cauces de quebradas: Son franjas de suelo no inferiores a Treinta metros (30) de ancho paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de las quebradas, de conformidad al Decreto 1449 /77 y Acuerdo CAR 016/98.

**PARAGRAFO:** Para pozos subterráneos, el manejo del área se hará según las exigencias ambientales de la CAR, en los trámites de permisos o licencias a que haya lugar. El municipio tomará las medidas necesarias para el manejo y control de dichas áreas.

**ARTICULO 69. ZONA DE AMENAZAS Y RIESGOS:**

Se da el tratamiento de protección a zonas de amenazas y riesgos a los suelos con problemáticas de geoinestabilidad de las áreas que han sido valoradas e identificadas como tal, en el Plano No. 29.

**ARTICULO 70. LOCALIZACIÓN**

A esta zona de amenazas y riesgos corresponden las manzanas del Barrio Villa Coty de su parte alta y baja por riesgos de inundación (Nos. 2, 6, 9, 18, 19<sup>a</sup>, 19<sup>b</sup> y 21 según Plano No. 29) y el barrio el Pesebre (manzanas 30 y 43) por riesgo de geoinestabilidad de suelos.

**ARTICULO 71. REGIMEN DE USOS**

- *Uso Principal:* Rehabilitación ecológica, conservación de suelos con fines de adecuación y estabilización para usos compatibles

- *Uso Compatible:* Usos que tengan por finalidad la rehabilitación morfológica.

- *Uso Condicionado:* Recreación pasiva.

*Uso Prohibido:* Residencial, Comercial, institucional e industrial, minería, agropecuarios, disposición final de los residuos sólidos y otros no contemplados en los usos anteriores.

## ARTÍCULO 72: RESUMEN DE USOS DEL COMPONENTE URBANO

Se fijan las siguientes áreas y su distribución porcentual dentro de la zona urbana del municipio de La Palma así:

**Tabla No. Usos del componente urbano**

CATEGORIA	AREA (Hás)	% DE AREA
<b>1. Zonas de Conservación</b>		
1.1. Conservación Arquitectónica		
1.2. Conservación Histórica		
<b>2. Zonas de Desarrollo</b>		
2.1. Desarrollo urbanístico		
2.2. Consolidación		
<b>3. Zonas de Protección</b>		
3.1. Estructura ecológica urbana		
3.2. Amenazas y riesgos		

## CAPITULO II

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### SUBCAPITULO II

#### Definiciones

## ARTÍCULO 73 . DEFINICIONES.

Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente documento, se adaptan las siguientes definiciones.

**ADECUACIÓN.** Obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, sea éste principal, compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, la conservación de sus características tipológicas, morfológicas y estructurales, de sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos auténticos, ya sea porque lo exige la autoridad competente o porque lo requiere el interesado.

**AFECTACIÓN.** Se entiende por afectación toda restricción impuesta por el Municipio que limite o impida la obtención de licencias de urbanismo, de parcelación, de construcción, adecuación, ampliación, modificación o de funcionamiento de que trata el Artículo 63 de la ley 9ª de 1989, por causa de una obra pública o por protección ambiental con arreglo a lo establecido por el artículo 37 de la citada ley.

**AISLAMIENTO.** Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

**ALERO.** Por parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.

**ALTURA REGLAMENTARIA O DE EDIFICACIÓN.** Es el número de pisos o a la altura en metros permitidos para el desarrollo de una edificación, manteniendo los pisos en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

**AMOBLIAMIENTO URBANO.** Conjunto de elementos que hacen parte del espacio público, como bancas, postes de alumbrado, señalización, paraderos, teléfonos públicos, buzones, canecas y fuentes.

**AMPLIACIÓN.** Se entiende por ampliación todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo, como cobertura de azoteas o zonas duras, sin que ello implique la alteración o modificación de sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

**ÁREA CONSTRUIDA.** Es la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

**ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.** Las áreas de actividad múltiple son aquellas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de la actividad urbana. Por lo tanto, muestran tendencia a la mezcla de usos urbanos y la intensificación de algunos de ellos, especialmente los comerciales.

**ÁREAS DE COPROPIEDAD.** Son aquellas áreas o bienes destinados a servicios comunes de los diferentes propietarios de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

**ÁREAS DESARROLLADAS.** Terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no.

**BALCÓN.** Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada protegida por un antepecho, una barandilla o una balustrada.

**BIENES CULTURALES URBANOS.** Elementos e inmuebles de una ciudad, que permiten o facilitan las actividades y comportamientos de una sociedad acorde con sus creencias, expectativas, ideologías y normas, posibilitando a una comunidad, vivir complementariamente con sus costumbres y patrones de comportamiento; proporcionan a sus miembros un sentido de identidad y pertenencia, por tal razón, merecen ser conservados aquellos inmuebles que los contengan dada su excepcionalidad.

**CERRAMIENTO.** Muro, tabique o reja por medio del cual se define el plano del paramento de un predio o sus linderos.

**COMPOSICIÓN GENERAL.** Paramentos generales de diseño de una edificación.

**CONJUNTO O AGRUPACIÓN.** Desarrollo conformado por varias edificaciones constituidas por unidades de un mismo o diferentes usos, los cuales comparten además de las estructuras las áreas comunales privadas de cada edificación, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, portadas, etc.

**CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN PERMANENTE.** Son aquellas que para efectos de la aplicación de la norma específica, deben ser consideradas como estables y que representan una o varias de las siguientes situaciones.

- Edificaciones sometidas al tratamiento de conservación histórica, arquitectónica y edificaciones no demolibles de la conservación urbanística.
- Conjuntos o agrupaciones.
- Edificaciones institucionales especializadas.

**CONSERVACIÓN.** Acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes de la ciudad, referidos a su estructura urbana y a la forma como éstos se articulan. La conservación hace referencia a inmuebles y al espacio público y privado tanto en sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando la integración de sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana; de igual manera garantiza su permanencia en el estado físico actual, por ser bienes culturales urbanos, patrimonio colectivo de los habitantes y valores y símbolos de la sociedad.

**CONSERVACIÓN ARTÍSTICA.** Acción tendiente a preservar y proteger aquellas manifestaciones artísticas presentes en inmuebles o espacios públicos que las contengan.

**CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.** Acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana, los cuales se refieren a inmuebles, estructuras, manzanas o costados de estas que por contener valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso organizacional, forma, técnica, singularidad, representatividad y significado, deben protegerse garantizando su permanencia.

**CONSERVACIÓN HISTÓRICA.** Acción tendiente a preservar y mantener conjuntos urbanos e inmuebles individuales que constituyen elementos de la estructura urbana, y que por sus valores históricos, testimoniales, arquitectónicos o documentales, hacen parte del patrimonio de la ciudad. sobre ellos prevalece el interés existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo, sus connotaciones de carácter fundacional, o la correspondencia a escenarios particulares evocadores de épocas pasadas, por ser testigos de hechos históricos, épicos de trascendencia nacional, o por ser constitutivos de importantes aciertos en el campo de la creación arquitectónica o artística.

**CONSOLIDACIÓN.** Obras dirigidas a la recuperación de las características óptimas de funcionamiento mecánico y físico del inmueble, cuando éstos han sido afectados por el deterioro. Dichas obras tienen que ver con los tipos de materiales que los componen.

**DEMARCACIÓN.** Fijación por parte de la administración Municipal de la línea que delimita la propiedad privada de las zonas de uso público y de las demás determinantes relacionadas con normas urbanísticas y arquitectónicas y demás condiciones que afectan al predio.

**DESARROLLO EN SERIE.** Entendiéndose por desarrollos en serie las urbanizaciones cuyo proceso de construcción de inmuebles en su totalidad o por etapas se realizaron a gran escala, guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparten entre sí, ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**EJES DE TRATAMIENTO.** Corresponden a vías locales principales que atraviesan áreas o zonas de actividad y que independientemente de ser o no límites entre ellas o entre sectores diferenciados de un mismo tratamiento, requieren de un manejo propio, ya sean para consolidarse como ejes de actividad dentro del sector, o para preservarlas como corredores de circulación municipal.

**EMPATE.** En la armónica integración de los paramentos voladizos, planos de fachadas, cubiertas u otras partes de una edificación con inmuebles construidos contiguos de carácter permanente.

**ESPACIO PÚBLICO.** Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses privados de los habitantes.

**ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO.** Aparcaderos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios profesionales, administrativos o institucionales, ubicados en un sitio de fácil acceso al público.

**ESTACIONAMIENTO EN BAHÍA.** Es el lugar público legalmente delimitado, destinado al aparcamiento temporal del vehículo en áreas de espacio público.

**IDONEIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL.** Es la aptitud de la malla vial y de las redes de servicios públicos de un sector de la ciudad, para soportar determinados usos e intensidades de los mismos y la localización de los respectivos establecimientos, de manera tal que puedan desarrollarse normalmente sin sobrepasar densidades o niveles de saturación.

**IDONEIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO.** La idoneidad del espacio público se define como la capacidad y calidad de los elementos urbanos, arquitectónicos y naturales existentes o elementos urbanos requeridos en la ciudad, o en un sector de ésta, para el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos.

**IMPACTO.** Modificación y alteración positiva o negativa de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales de la ciudad, ocasionada por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza, a nivel cultural o del medio social.

**LEGALIZACIÓN.** Procedimiento administrativo mediante el cual se reconoce oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio; se aprueban los planos correspondientes y se expide la reglamentación respectiva.

**LIBERACIÓN.** Obras dirigidas a remover adiciones que ocultan valores sustanciales de la tipología espacial y/o del repertorio formal del Hecho Urbano que lo distorsionan o que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.

**LINDERO.** Línea común que separa dos (2) predios de diferente o igual propiedad.

**LINEA DE DEMARCACIÓN.** Lindero entre un predio de propiedad privada y las áreas de uso público.

**MANTENIMIENTO.** Acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores originales en un inmueble, sin que ello implique alteración alguna de sus características formales y funcionales.

**MATERIALES COMPATIBLES.** Son aquellos materiales de construcción que presentan un comportamiento físico y químico afín con los materiales originales de una edificación.

**MEJORAMIENTO.** Incremento de la calidad urbanística ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos del municipio.

**MODIFICACIÓN EXTERNA.** Cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos externos.

**MODIFICACIÓN INTERNA.** Cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la densidad predial o la de unidades habitacionales o las unidades de uso para los cuales se haya destinado un edificio o conjunto de edificios, manteniendo sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

**NIVEL CERO.** Punto más bajo de un predio sobre la vía a partir del cual se mide la altura de una construcción nueva o una ampliación. En caso de predios con varios frentes, la demarcación fijará el nivel cero correspondiente

**NIVEL DE EMPATE.** Plano que permite emparejar o igualar los elementos volumétricos con la construcción contigua de carácter.

**OBRA NUEVA.** Construcción de una nueva edificación, en un lote edificable, para el cual se debe obtener licencia de construcción.

**PARAMENTO.** Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble sobre un área pública o privada.

**PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.** Es el plano vertical que limita el avance máximo de la fachada de una edificación, contra un espacio público o privado.

**PATIO.** Espacio descubierto delimitado por paredes o galerías.

**PATRIMONIO.** Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.

**PRESERVACIÓN.** Conjunto de políticas y medidas destinadas a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos de desarrollo urbano, protegiendo la estructura urbana y sus inmuebles de aquellas transformaciones que impliquen el deterioro y la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.

**PREVENCIÓN.** Conjunto de acciones anticipadas orientadas a proteger y evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.

**PROTECCIÓN.** Conjunto de acciones orientadas a mejorar y controlar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.

**RECONSTRUCCIÓN.** Obra dirigidas a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo.

**REINTEGRACIÓN.** Obras dirigidas a restituir elementos perdidos en los inmuebles o que se hace necesario retirar por su deterioro irreversible con fin de recuperar la unidad formal del edificio o de una parte del mismo.

**REPARACIONES LOCATIVAS.** Acción de sustitución, mejoramiento o ampliación de las tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fracturas y otros. Para ello, deben conservarse, restituirse o restaurarse pañetes, muros, pisos y demás elementos y materiales.

**RESTAURACIÓN.** Acción que busca recuperar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble fundamental, conservando su uso original o asignándole otro que respete su estructura formal y espacial.

**RETROCESO.** Area comprendida entre la fachada exterior de una edificación y la línea de demarcación contra zonas de uso público, diferentes a las vías tales como parques, rondas o ríos, etc.

**SARDINEL.** Elemento de material durable, cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

**SUBDIVISIÓN.** Acción tendiente a intervenir un inmueble existente, con el fin de adecuarlo mediante el aumento de unidades de un determinado uso, conservando su estructura original, sin destruir las

características tipológicas, arquitectónicas, morfológicas, estructurales, sus valores arquitectónicos y demás elementos de acabados o decorativos, asegurando la conservación y permanencia de los valores existentes.

**TIPOLOGÍA.** Características formales originales de la construcción, según la función y uso específico para la cual fue inicialmente construida.

**USO.** Es la destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

**USO PERMITIDO.** Es el tipo de utilización asignado a un sector del municipio, un terreno, una edificación, un inmueble o un conjunto de inmuebles o a parte de éstos, por las reglamentaciones urbanísticas.

**USO PRINCIPAL.** Es el señalado como uso predominante, que determina el carácter asignado a áreas a zonas de actividad especializada y pueden aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o variación.

**USOS COMPATIBLES.** Son aquellos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales, desarrollables en una zona o área de actividad, siempre y cuando se controlen los impactos negativos que producen.

**USOS COMPLEMENTARIOS.** Son usos complementarios:

- Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes a las del uso predominante.
- Los que sin construir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área de actividad especializada, por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas de dichos usos.

**VALORES TESTIMONIALES.** Son los asociados a eventos económicos, políticos, sociales, religiosos del desarrollo de la ciudad, que hacen parte de su historia.

**VALORES TIPOLOGICOS.** Son aquellos elementos de la estructura urbana y edificaciones que permiten leer un momento dado de la historia del desarrollo urbano, que definen diferentes categorías de edificaciones en función de su estructura original y de las relaciones entre ellas, y el contexto urbano en que se insertan. Los valores tipológicos se refieren al conjunto de predios e inmuebles homogéneos, que puedan llegar a constituir conjuntos de manzanas o cuadras susceptibles de ser discriminadas por su tamaño, por su representatividad o por su rol estructurante a nivel de ciudad.

**VIVIENDA BIFAMILIAR O TRIFAMILIAR.** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

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

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** Corresponde a edificaciones residenciales desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres (3) unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de edificaciones prevé áreas y servicios comunales cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

VIVIENDA UNIFAMILIAR. Corresponde al Desarrollo Residencial en el cual el lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

VOLADIZO. Saliente sobre el paramento de la planta baja, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.

VOLUMETRÍA. Elementos que definen el espacio ocupado por un inmueble, como los voladizos, antejardines, aislamientos, paramentos y alturas.

## SUBCAPITULO II

### **Tratamiento de Conservación**

#### **ARTICULO 74. CONSERVACION HISTORICA**

Acción tendiente a preservar y mantener conjuntos urbanos e inmuebles individuales que constituyen elementos de la estructura urbana, y que por sus valores históricos, testimoniales, arquitectónicos o documentales, hacen parte del patrimonio de la ciudad. sobre ellos prevalece el interés existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo, sus connotaciones de carácter fundacional, o la correspondencia a escenarios particulares evocadores de épocas pasadas, por ser testigos de hechos históricos, épicos de trascendencia nacional, o por ser constitutivos de importantes aciertos en el campo de la creación arquitectónica o artística.

#### **ARTICULO 75. ASIGNACIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.**

Se asigna el tratamiento especial de conservación histórica al sector que a continuación se delimita:

*La Catedral de Nuestra Señora de la Asunción de La Palma,*

*La Capilla de Santa Bárbara*

*Alcaldía Municipal*

*Casa Colonial Comité de Cafeteros*

*Casa Cural*

*Casa de aldeaña a la Casa Cural*

*Casa de la Cultura*

*Casa de la familia Cáceres*

PARÁGRAFO : La zona definida se considera urbanizada, por lo tanto, en ellas es viable adelantar los procesos de desarrollo por construcción con sujeción a las normas contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

#### **ARTICULO 76. CONSERVACION HISTORICA**

Acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana, los cuales se refieren a inmuebles, estructuras, manzanas o costados de estas que por contener valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso organizacional, forma,



técnica, singularidad, representatividad y significado, deben protegerse garantizando su permanencia. ( Plano No. 25 )

#### **ARTICULO 77. ASIGNACIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARQUITECTONICA**

El área determinada dentro de esta unidad se localiza en el plano No. 25 y comprende :

La Calle 3ra y 6ta  
La Carrera 3ra 6ta  
El Colegio Calixto Gaitán  
El Colegio Normal Divina Providencia y  
El Colegio Jhon F. Kennedy.

#### **ARTICULO 78. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD ARQUITECTONICA**

La zona delimitada en el Esquema de Ordenamiento se divide en las siguientes áreas de actividad:

- *Area de actividad múltiple o mixtas.*

El sector declarado de conservación arquitectónica, es área de actividad múltiple o mixtos con unas viviendas y que según el Plano No. 25 se localizan en las manzanas Nos. 23, 24, 25, 36, 37, 39, 40, 50 y 51.

- *Area de actividad especializada ( manzanas Nos. 17, 44 y 45 ).*

En el sector declarado de conservación arquitectónica, es área de actividad especializada está constituida por la ocupada por el templo de Santa Bárbara, el colegio Calixto Gaitán, la concentración escolar J. F. Kennedy y la normal de la Divina Providencia. (Plano No 25)

#### **ARTICULO 79. CATEGORÍAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTONICA**

Categoría A: Inmuebles de conservación arquitectónica. Son aquellos que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos o de contexto, deben tener un manejo especial de conservación y protección.

Categoría B: Inmuebles reedificables<sup>9</sup>. Son aquellos que pueden ser remodelados ajustándose a la categoría.

#### **ARTICULO 80. OBRAS E INTERVENCIONES**

En los inmuebles de clasificación de categoría A pueden realizarse las siguientes obras e intervenciones:

- 1° Obras dirigidas a la conservación de la estructura y carácter del inmueble.
  - Primeros auxilios o intervenciones de emergencia.
  - Reparaciones locativas
  - Mantenimiento
  - Restauración
  - Liberación
  - Consolidación
- 2° intervenciones dirigidas a permitir el uso de los inmuebles y su remodelación.
  - Adecuación
  - Ampliación
  - Modificación

#### **ARTÍCULO 81. SUBDIVISIONES Y ENGLOBES.**

No se podrán subdividir físicamente los inmuebles en la zona de conservación. La única subdivisión permitida será por el régimen de propiedad horizontal.

Los inmuebles pueden englobarse sin que se pierda la pertenencia a la categoría inicialmente asignada a cada uno de ellos por el presente Esquema de Ordenamiento.

## **ARTÍCULO 82. ELEMENTOS TIPOLÓGICOS**

En obras de adecuación se consideran elementos tipológicos aquellos que se derivan de las características históricas de la edificación original, cualquiera sea su época. Estos valores deberán ser conservados, recuperados y empleados en las ampliaciones y nuevas construcciones y se manifiestan directamente en los siguientes aspectos:

- a) Ocupación del predio.
  - Relación entre frente y fondo del predio: cuadrado, alargado, regular, irregular.
  - Relación entre lo construido y las áreas libres.
  - Organización de las circulaciones.
  - Ejes de composición: axialidad, simetría, asimetría.
  - Elementos característicos tales como patios, corredores, vestíbulos y escaleras.
- b) Volumetría (perfil).
  - Distribución de los volúmenes y espacios abiertos.
  - Perfil de las cubiertas.
  - Alturas y proporciones.
  - Elementos característicos tales como aleros, voladizos y retrocesos.
- c) Composición de la fachada.
  - Ejes de composición horizontal y vertical.
  - Tramos o secciones horizontales y verticales.
  - Proporción entre llenos y vacíos.
  - Simetría o asimetría.
  - Elementos característicos tales como cornisas, balcones y áticos.

PARÁGRAFO. El Concejo de Planeación Municipal, elaborará en un término de un año contado a partir de la fecha de publicación del presente acuerdo, las fichas del inventario predial arquitectónico del sector declarado de conservación, en las cuales se determinarán los elementos tipológicos correspondientes.

## **ARTÍCULO 83. MODIFICACIONES EN INMUEBLES CATEGORÍA A**

Los proyectos de modificación de inmuebles de la categoría A deben cumplir con las siguientes normas:

- 1° Ocupación.
  - a) En todos los casos el área máxima de ocupación con construcción será del 65% del área total de predio.

Los patios existentes hacen parte del 35% del área restante. Las áreas libres sin construir distintas de los patios y localizadas en el interior del predio, se podrán construir sólo en el porcentaje que permita la diferencia entre la ocupación existente y la ocupación máxima permisible del 65% del predio.

En las nuevas áreas libres que se generen, deberá sembrarse como mínimo un árbol de alguna especie nativa, de mediano porte, sembrado de tal manera que sus raíces no afecten la estabilidad de los inmuebles.

El Concejo Municipal estudiará y aprobará la propuesta de distribución espacial y volumetría de esta ocupación, verificando el cumplimiento de la relación porcentual entre el área construida y el área libre. Las normas urbanísticas sobre volumetría, con el fin de tener

control y coherencia de homogeneidad, deben tener como mínimo las condicionar urbanística y arquitectónicas reglamentadas.

- b) En los nuevos patios el lado mínimo será de tres (3)m, contados a partir del borde del alero con un área mínima de doce (12) metros.
- c) En los predios en que exista arborización, ésta debe ser conservada y el manto vegetal circulante debe ser protegido.

2° Volumetría, alturas y cubiertas.

- a) No se podrán efectuar modificaciones, ni adiciones volumétricas en inmuebles de conservación arquitectónica.
- b) La altura máxima permitida en las ampliaciones realizadas en las áreas libres al interior de un predio, de dos (2) pisos y no podrá exceder la altura de diez (10) metros, medidos desde el nivel de cero (0) hasta el punto más alto de la cubierta o remate superior. En todos los casos el nivel cero (0) se fija en el punto más bajo del predio sobre la fachada. En casos de predios con pendientes muy fuertes o con más de un frente, el nivel cero (0) se fijará por demarcación, teniendo en cuenta las proporciones de la volumetría resultante sobre los predios colindantes.
- c) Cuando en las ampliaciones se proyecten cubiertas inclinadas a dos (2) aguas, la pendiente mínima debe ser de 30 grados y la máxima de 45 grados. El material de acabado debe ser igual al de la construcción original.
- d) Cuando en las ampliaciones se proyecten cubiertas planas, deben tratarse como terrazas recubiertas en material cerámico o como terrazas ajardinadas cubiertas de césped o algún otro tipo de vegetación.
- e) La cubierta de los tramos conservados en los inmuebles de la categoría A debe conservarse o recuperarse con materiales similares a los de la construcción original.
- f) Los tanques de agua y elementos de remate deberán integrarse al diseño del inmueble. Si las cubiertas son inclinadas estos deberán ubicarse dentro de ellas.
- g) Se prohíbe construir altillos o lucernas en cubiertas de edificaciones de conservación arquitectónica. Los sistemas de iluminación deberán quedar incluidos dentro de la superficie de la cubierta.

3° Fachadas.

La fachada debe someterse a obras de conservación. En caso de requerirse intervenciones o modificaciones en las mismas se deberán tener estudio previo y concepto favorable del Concejo de Planeación Municipal.

Las modificaciones e intervenciones referidas anteriormente deben respetar la composición general de la fachada y emplear materiales acordes con los utilizados en el contexto.

No se permiten modificaciones, ni intervenciones que supriman aperturas, aleros, balcones y demás elementos originales.

4° Entrepisos.

En los casos en que para la subdivisión interna de los espacios existentes en un inmueble se empleen entrepisos nuevos, éstos deben contemplar retrocesos mínimos de un (1) metro frente a los vanos existentes en las fachadas exteriores o interiores del inmueble. El área máxima del mezanine no podrá sobrepasar el 60% del área del espacio donde se ubique.

## **ARTÍCULO 84. USOS PROHIBIDOS**

Se prohíbe, en las áreas con tratamiento de Conservación, el funcionamiento de casa de lenocinio, hospedajes o residencias por horas, talleres de mecánica automotriz, servitecas, exhibición y venta de

vehículos, galleras, campos de tejo, funerarias, juegos electrónicos de habilidad y destreza, bodegas, moteles, casa de juego y azar.

**PARÁGRAFO:** Se prohíben, en las áreas de Conservación y de actividad Especializada, todos los usos que requieran bodegaje y que implique la utilización, tránsito o estacionamiento de maquinaria o vehículos pesados.

## SUBCAPITULO II

### Tratamiento Areas de Desarrollo

#### **ARTICULO 85. DESARROLLO URBANISTICO**

Entiéndese por desarrollo aquellas construcciones de inmuebles en su totalidad o por etapas realizados a gran escala, guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparten entre sí, ningún área de servicio comunal de carácter privado.

#### **ARTICULO 86. ASIGNACIÓN TRATAMIENTO DESARROLLO URBANISTICO**

El área determinada dentro de esta unidad esta dada por:

1. Lote de la antigua base militar Localizado entre Calle 7ª, la Transversal 3ª y la vía que conduce de La Palma a Bogotá.
2. Villa Diana, contiguo a la antigua base militar.
3. La Loma del Burro, localizada entre la Carrera 2ª y transversal 3ª entre la transversal 2B y la Diagonal 7ª.
- 4, Lote localizado entre la Calle 7ª al costado sur del colegio Calixto Gaitán.

#### **ARTICULO 87. CONSOLIDACION**

Obras dirigidas a la recuperación de las características óptimas de funcionamiento mecánico y físico del inmueble, cuando éstos han sido afectados por el deterioro, constituyen además esta unidad las áreas de los lotes edificados y no edificados que serán objeto de densificación con fines habitacionales comerciales e institucionales.

#### **ARTICULO 88. ASIGNACIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION**

Costado occidental manzana 1  
Costado oriental y esquina nor-occidental de manzana 2  
Manzanas 3,4,5,6,7,8,9, y 10  
Manzana 12 excepto costado norte.  
Manzanas 13,14,15,22,26,27,28, y 29  
Manzana 35 excepto franja central.

Manzana 41 y 42  
Franja comprendida entre manzana 44 y manzana 45 (Escuela Jhon F. Kennedy Normal Divina Providencia)  
Franjas orientada y occidental de la manzana 47  
Manzanas 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65  
Área centro norte de la manzana 66.

#### **ARTICULO 89. PREDIOS QUE SE EXCLUYEN DE ESTE PROCESO**

Se excluyen de la posibilidad de desarrollo todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en las siguientes áreas.

- 1°. Las de "alto" y "muy alto riesgo", según zonificación de amenazas y riesgos establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- 2°. Las degradadas por actividad extractiva o desestabilizadas.

La exclusión de que trata este artículo subsistirá mientras no se demuestre previamente, ante la Secretaría de Obras Públicas, la posibilidad de controlar el factor de riesgo y esa entidad expida certificación preliminar de estabilidad de los terrenos con indicación de los estudios necesarios para obtener la licencia de urbanización. De ser posible el desarrollo urbanístico, la licencia que se conceda para adelantar obras de urbanismo conlleva el compromiso de adelantar las obras de protección requeridas. El desarrollo por construcción se podrá adelantar únicamente cuando tales obras hayan sido ejecutadas.

#### **Subdivisiones Previas al Desarrollo Urbanístico**

Con el propósito de evitar la fragmentación de las zonas de cesión que se originan en los procesos de urbanización, solamente se permiten la subdivisión y parcelación de terrenos superiores a una (1) Hectárea que cumpla íntegramente lo siguiente:

- 1°. No generar predios inferiores a una (1) Hectárea de área bruta.
- 2°. No generar más de dos (2) globos de terreno, ninguno de ellos inferior a una (1) Hectárea cuando el área bruta del predio a parcelar esté comprendida entre una (1) y ocho (8) Hectáreas.
- 3°. No generar predios con áreas inferiores a cuatro (4) Hectáreas cuando el área bruta del predio a parcelar sea superior a ocho (8) Hectáreas.

Aquellas subdivisiones efectuadas en condiciones diferentes solamente se consideran aptas para urbanizar si los predios resultantes tienen más de 5.000 m<sup>2</sup> y existe un proyecto de parcelación del predio original de mayor extensión, adoptado por la Oficina de Planeación Municipal, donde se haya consignado las localizaciones de las cesiones tipo A.

En todo proceso de parcelación se debe garantizar la continuidad de los ejes viales existentes o proyectados. En la proyección de la parcelación los límites de cada parcela deben comprender las vías proyectadas por lo menos hasta su eje, garantizando siempre que ninguna zona de reserva vial quede por fuera del área bruta de las parcelas resultantes.

Los predios resultantes que no cumplan con lo anterior, no podrán obtener licencia alguna.

#### **ARTICULO 90. PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES.**

El proceso de desarrollo por urbanización debe respetar los recursos naturales existentes en el predio y en el área aferente al mismo, para lo cual la Oficina de Planeación Municipal cuando lo considere conveniente, exigirá el permiso o licencia previa a licencia de localización de planeación municipal, para establecer si un posible desarrollo urbanístico es compatible o no con la preservación de los recursos naturales existentes en el predio.

## **ARTICULO 91. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA PRIVADA**

### DENSIDAD RESIDENCIAL

La densidad residencial en la zona objeto de la presente reglamentación será resultante de la correcta aplicación de:

Área mínima por unidad de vivienda.

Equipamiento comunal

Volumetría permitida

Estacionamientos requeridos.

### ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA

Es la resultante de aplicación normas sobre área mínima permisible por unidad de vivienda, Volumetría permitida, equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

El área mínima permisible por unidad de vivienda resultante de multiplicar el área mínima básica por un coeficiente que relaciona el número de alcobas de la unidad de vivienda con el tipo de desarrollo en el cual se ubica la vivienda así:

- 1° Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar por el sistema de loteo individual.  $(\text{Área mínima básica}) \times (\text{Número de alcobas}) \times 1.0$
- 2° Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar por el sistema en agrupación.  $(\text{Área mínima básica}) \times (\text{Número de alcobas}) \times 0.9$
- 3° Vivienda compartida:  $(\text{Área mínima básica}) \times (\text{Número de alcobas}) \times 0.6$ .

El área mínima básica permitida por unidad de vivienda es de 25.00 m<sup>2</sup> y 20 m<sup>2</sup> para Vivienda de Interés Social.

## **ARTICULO 92. MODIFICACIONES NUEVAS EN INMUEBLES CATEGORIA B**

Los proyectos para nuevas construcciones en inmuebles de la categoría B deben cumplir con las siguientes normas:

- 1° Ocupación:  
En todos los casos el área máxima de ocupación con construcción será del 56% de área total del predio.
  - a) Los patios existentes hacen parte del 35% de área restante. Las áreas libres sin construir distintas de los patios y localizadas en el interior del predio, se podrán construir sólo en el porcentaje que permita la diferencia entre la ocupación existente y la ocupación máxima permisible del 65% del predio.  
En las áreas libres que se generen, deberán sembrarse como mínimo un árbol de alguna especie nativa, de mediano porte, sembrado de manera que sus raíces no afecten la estabilidad de los inmuebles.  
El Concejo de Planeación Municipal estudiará y aprobará la propuesta de distribución espacial y la Volumetría resultante de tal ocupación, para lo cual se verificará el cumplimiento de la relación porcentual entre el área construida y el área libre.
  - b) En los nuevos patios el lado mínimo será de tres (3)m, contados a partir del borde del alero, con un área mínima de doce (12) metros.  
En los predios en que exista arborización, ésta debe ser conservada y el manto vegetal circulante debe ser protegido.
- 2° Volumetría, alturas y cubiertas.

Las alturas que se permitan sobre el espacio público en las construcciones nuevas deben cumplir los siguientes requisitos.

No se pueden sobrepasar las alturas de las edificaciones de conservación arquitectónica adyacentes.

Deben respetar los perfiles volumétricos de las construcciones existentes de conservación arquitectónica.

Deben respetar y empatar con los ángulos de pendiente de una de las cubiertas adyacentes.

En las nuevas construcciones desarrolladas en los predios en cuyos costados existan edificaciones reedificables o lotes sin construir, la altura máxima sobre la fachada no podrá exceder la altura mayor de las edificaciones de conservación existentes en el costado de la manzana en la cual se localiza el predio. En el interior del predio la altura máxima será dos (2) pisos y no podrá ser mayor de diez (10) metros medidos desde el nivel cero (0) hasta el punto más alto de la cubierta o remate superior.

En todos los casos, el nivel cero (0) se fija en el punto más bajo del predio sobre la fachada. Para predios con pendientes muy fuertes o con más de un frente el nivel cero (0) se fijará por demarcación.

En el evento en que la nueva construcción colinde con una edificación cuya altura sobrepasa las del resto de las edificaciones de la manzana, la nueva construcción no podrá superar la altura promedio de los inmuebles de conservación existentes en el costado de la manzana donde se localicen, de acuerdo con las medidas establecidas en las fichas de inventario correspondientes.

En caso de presentarse diferencias de altura entre las edificaciones de conservación adyacentes a un predio, la altura del tramo fronterero de la nueva edificación podrá solucionarse de las siguientes formas.

Empate con la altura de una u otra edificación y tratamiento de la culata resultante, cuando la diferencia de altura no sea mayor de dos (2) pisos.

Determinación de una altura predio entre las dos existentes, con el tratamiento de las culatas resultantes, cuando la diferencia de alturas sea más de dos (2) pisos.

En caso de emplearse cubiertas planas, éstas deberán ser tratadas como terrazas recubiertas en material cerámico o como terrazas ajardinadas cubiertas de césped u otro tipo de vegetación.

### 3° Fachadas.

En caso de presentarse diferencias de paramentos en las construcciones adyacentes a una construcción nueva, ésta deberá respetar el paramento predominante de las edificaciones de conservación existentes en el costado de la manzana y se deberá plantear solución de empate donde se produzca el cambio de paramento.

Se permiten voladizos en las construcciones nuevas, sólo en aquellos casos en que el empate con la fachada de una de las dos edificaciones de conservación arquitectónica adyacentes lo exija. En tal caso, se debe plantear una solución de empate.

Contra predios vecinos que carezcan de voladizo, los nuevos deben aislarse en un (1) metro mínimo contra el límite del predio vecino.

## **ARTICULO 93. TRATAMIENTO DE AMPLIACIONES Y NUEVAS CONSTRUCCIONES**

Las ampliaciones y nuevas construcciones deben integrarse armónicamente al conjunto en el cual se localizan, de tal manera que se distingan como obras contemporáneas sin falsificar el valor histórico o arquitectónico de las edificaciones de conservación arquitectónica y respetando sus valores.

### TRATAMIENTO DE CULATAS.

Las culatas existentes en los predios que colinden con otras edificaciones de conservación arquitectónica, deben ser tratadas con materiales acordes a los utilizados en el contexto.

El tratamiento a dichas culatas debe ser objeto de un proyecto específico y sometido a la consideración del Concejo de Planeación Municipal.

Las culatas que den sobre el espacio público resultante de un retroceso de edificaciones contiguas, deberán tratarse de acuerdo con los lineamientos de los Planes de Ordenamiento del Espacio Público.

## CATEGORÍA B INMUEBLES REEDIFICABLES Y LOTES NO EDIFICADOS

En los inmuebles reedificables que se modifiquen se pueden efectuar las mismas intervenciones permitidas para la categoría A. Dichas intervenciones tienen la finalidad de adecuarlos e integrarlos arquitectónicamente con los inmuebles de conservación arquitectónica. En la categoría B se permite la realización de obras nuevas.

### NUEVAS CONSTRUCCIONES.

Las nuevas construcciones en los inmuebles de categoría B deben ceñirse a las normas urbanísticas y arquitectónicas contenidas en el subcapítulo II, del subtítulo III del presente documento.

## **ARTICULO 94. FINALIDAD DEL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.**

Las normas que regulan el proceso de desarrollo por urbanización tienen por objeto garantizar la idoneidad de la estructura urbana resultante, tanto en materia del diseño urbanístico como en la dotación de obras de infraestructura, en armonía con la preservación de los recursos naturales.

## **ARTICULO 95. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Deben adelantar el Proceso de Desarrollo por Urbanización, como requisito para iniciar obras de construcción, todos los inmuebles urbanizables no urbanizados, independientemente del tratamiento asignado a la zona donde se localicen y se aplica a:

1°. Predios comprendidos dentro de las áreas a las cuales se les asigna el tratamiento de Desarrollo en los planos oficiales de zonificación y tratamientos a escala 1:5000, o que sin estar comprendidos en dichas áreas, sean definidos como sujetos al tratamiento de Desarrollo.

Los que tengan las zonas de reserva para servicios públicos, protección ambiental, rondas hidráulicas, de manejo y preservación ambiental, sin tomar en consideración su área.

Los de área útil mayor de 2.000 m<sup>2</sup> que no hayan sido urbanizados.

Los que se segreguen de inmuebles institucionales para destinarlos a otros usos y cuya área útil sea mayor a 2.000 m<sup>2</sup>.

Los situados al interior de desarrollos legalizados a los cuales se les haya impuesto la obligación de adelantar proceso de desarrollo de urbanización.

2° Los siguientes predios comprendidos dentro de las áreas a las cuales se les asigne tratamiento de conservación urbanística:

Los que correspondan a zonas reservadas por las urbanizaciones para las cuales se hayan previsto cesiones, siempre y cuando las mismas estén dentro del área urbana.

Los que se segreguen de inmuebles institucionales para destinarlos a otros usos y cuya área útil sea mayor a 2.000 m<sup>2</sup> y no formen parte de una urbanización.

Los interiores de manzanas con densidad menor a 40 viviendas por hectárea.

## **ARTICULO 96. SUBDIVISIÓN DENTRO DEL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN**

### MANZANAS

La subdivisión predial se rige por las siguientes disposiciones:

Para Uso de vivienda.

Las manzanas se delimitaran siguiendo los ejes de la malla vial y adicionalmente por otras formas de espacio público con excepción de vías peatonales; su máxima área útil es de una (1) Hectárea.

Para usos diferentes de vivienda.

En desarrollos urbanísticos industriales, institucionales o comerciales de cobertura o influencia municipal o de alto impacto,

### LOTES Y SUPERLOTES.



La división de las manzanas se hará por lotes o superlotes, así:

1° Superlote:  
Producto de la subdivisión predial de una manzana para albergar agrupaciones, ésto es, generando áreas de copropiedad. Su área máxima es de hasta una (1) Hectárea. Siempre que se hable de sistema de agrupación se entenderá localizado en un superlote.

2° Lote:  
Producto final de la subdivisión predial de una manzana o superlote en áreas aptas para adelantar procesos de desarrollo por construcción en edificaciones independientes.

Los proyectos urbanísticos podrán complementar la división del terreno en manzanas, para posteriormente proceder a la división de ellas en lotes o superlotes; en su defecto, simultáneamente se pueden plantear ambos tipos de división pero en todo caso la reglamentación que se expida para la urbanización establecerá las áreas mínimas de los lotes.

Las subdivisiones de las manzanas en unidades menores no implicará la reforma de las resoluciones reglamentarias, excepto si generan nuevas vías peatonales, vehiculares u otras obras de urbanismo.

#### **ARTICULO 97. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES Y SUPERLOTES.**

1° Las dimensiones mínimas de superlotes son las siguientes:

a) Superlotes

Area: En zonas de densidad autorregulable o  
Resultante: 500.00 m<sup>2</sup>  
En zonas de densidad restringida: 5000.00 m<sup>2</sup>

Frente: 20.00 m.

b) Agrupaciones de lotes.

Cuando al interior de un superlote se planteen agrupaciones de lotes para la construcción individual por parte de los adquirentes, las dimensiones mínimas de los lotes resultantes serán las siguientes:

Para construcciones unifamiliares.

Fondo: 12.00 m

Frente: 6.00 m.

Para construcciones bifamiliares y trifamiliares.

Fondo: 12.00 m.

Frente: 7.00 m.

Para construcciones multifamiliares.

Fondo: 15.00 m.

Frente: 10.00 m.

Cuando se entreguen unidades construidas, las dimensiones de los lotes serán libres.

c) Lotes, áreas y frentes mínimos.

Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes de la subdivisión de manzanas por sistema de loteo serán las siguientes:

Vivienda unifamiliar.

Area: 72.00 m<sup>2</sup>

Frente: 6.00 m.

Vivienda bifamiliar y trifamiliar.

Area: 84.00 m<sup>2</sup>

Frente: 7.00 m.

Vivienda multifamiliar.

Area: 200.00 m<sup>2</sup>

Frente: 10.00 m.

2° Para usos diferentes de vivienda:

Las dimensiones son libres, salvo que las normas específicas establezcan áreas y frentes mínimos para los lotes, como condición para el desarrollo del uso.

En los lotes para vivienda unifamiliar se podrán desarrollar proyectos de vivienda bifamiliar por gestión individual, es decir lote a lote y por diferentes solicitudes. Es entendido que el englobe de dos o más lotes de éstos los habilita para desarrollar usos bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares, según el caso. Cuando las normas específicas señalen antejardín, aislamiento lateral o ambos, éstos se deben adicionar a las dimensiones mínimas. Esta disposición es aplicable para aquellos casos en que la reglamentación interna de la agrupación exija aislamientos.

#### **ARTICULO 98. MODALIDADES DE DESARROLLO**

El proceso de desarrollo por urbanización se podrá adelantar en las modalidades de desarrollo NORMAL Y PROGRESIVO, supeditado a consulta del estado de avance de los planes sectoriales de redes maestras, en especial los diseñados para acueducto y alcantarillado.

Las normas específicas del Esquema de Ordenamiento Territorial por el cual se asigna el tratamiento general de desarrollo indican en qué sectores se permite cada una de las modalidades anotadas.

2° De gestión comunitaria

Quando la dotación de lagunas de las redes de servicios públicos básicos no se incluye dentro del proceso adelantado por el urbanizador, postergándose su ejecución a concertación de las organizaciones comunitarias o populares de vivienda, con las correspondientes empresas de servicios públicos.

Una urbanización de desarrollo progresivo puede reunir zonas con diferentes modalidades de redes y vías, incluso con dotación completa.

#### **ARTICULO 99. RESPONSABILIDADES**

La responsabilidad de dotar íntegramente con redes de servicio y obras de infraestructura el espacio público de las urbanizaciones de desarrollo normal, recae en el urbanizador. Tales redes y obras se ejecutarán de conformidad con las especificaciones técnicas que determinen las empresas de servicios y la Secretaría de Obras Pública.

Las responsabilidades de la dotación de redes de servicios y obras de infraestructura en las urbanizaciones de desarrollo progresivo son:

Del urbanizador, cuando se trata de redes de servicios y primarias.

De los adquirentes, cuando se trata de la modalidad de gestión comunitaria.

En las modalidades de desarrollo progresivo el urbanizador deberá garantizar la terminación de las redes y obras de infraestructura mediante la incorporación en los títulos de traslación de dominio de cláusulas especiales mediante las cuales se garantice la conformación de los compradores en la organización comunitaria autogestora.

En ningún caso se permitirá cubrir con pavimento las vías que no cuenten con la totalidad de las redes que requieran canalizaciones subterráneas.

#### **ARTICULO 100. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN POR ETAPAS.**

Todo proceso de urbanización puede ser realizado por etapas. Los proyectos urbanísticos que se aprueben deben cubrir la totalidad del predio a desarrollar, cumpliendo en su conjunto con las normas aquí señaladas. Las licencias de urbanismo pueden referirse a etapas del desarrollo, independientemente del tamaño del proyecto urbanístico aprobado, casos en los cuales cada etapa debe cumplir en sí misma con las normas mencionadas.

Si la Oficina de Planeación Municipal considera necesario introducir modificaciones al trazado vial o a la localización de cesiones tipo A de las etapas que no hayan obtenido licencia, podrá exigir la modificación del proyecto urbanístico antes de cualquier prórroga, sin que por ello el titular de la licencia pierda el derecho a continuar rigiéndose por las normas originales de usos, loteo y volatería y por porcentajes de cesión tipo A exigidos inicialmente

#### **ARTICULO 101. MODIFICACIONES DE PROYECTOS URBANÍSTICOS.**

Las urbanizaciones ya desarrolladas o las que se encuentran en proceso de desarrollo con la licencia vigente, en cualquier momento podrán introducir modificaciones a los proyectos generales sin tramitar una nueva licencia. Esta posibilidad puede ser utilizada siempre y cuando las modificaciones propuestas no impliquen cambios al trazado de las vías vehiculares, ni cambio de los planos de redes de servicios, ni

disminución de la cantidad total de cesiones al municipio. El nuevo proyecto urbanístico se aprobará dentro del marco de las normas que dieron lugar a la licencia original.

Las modificaciones que no se ajusten a lo señalado en este artículo deben someterse al trámite de una nueva licencia.

**ARTICULO 102. PROYECTO DE V.I.S.**

Se destinarán los predios denominados Loma del Burro, Villa Diana y la Antigua Base Militar, para efectuar el desarrollo de proyectos de VIS, los cuales serán objeto de un proyecto de plan parcial, de conformidad con la ley 388 art. 19 y 92 (Plano No. 25 ).

SUBCAPITULO III

**Tratamiento de Areas de Espacio Público**

**ARTICULO 103. OBLIGACIÓN DE RESPETAR LAS RESERVAS DE ESPACIO PÚBLICO**

Todo predio a desarrollarse urbanísticamente debe respetar las siguientes reservas de espacio público y demás que señale la Oficina de Planeación Municipal o las empresas de servicios públicos:

- 1°. Las susceptibles de convertirse en afectaciones, que son:
  - a). Las requeridas por el sistema vial.
  - b). Las requeridas por los planes maestros de servicios públicos.
- 2° Las exigibles como cesiones, que son:
  - a). Las necesarias para garantizar la continuidad de ejes viales locales principales.
  - b). Las reservadas como zonas verdes y comunales por planes de ordenamiento de una zona o proyecto de parcelación, bien sea como agrupación de cesiones tipo A o por el señalamiento de un predio destinado a esta modalidad de espacio público, cuando se señale a los urbanizadores la obligación de pago compensatorio en terreno.
  - c). Las cesiones tipo A exigidas por la norma según uso de desarrollo urbanístico.

Los interesados pueden proponer modificaciones a las áreas de reserva a que se refieren los literales a y b del numeral 2°, justificadas con planteamientos a nivel zonal, concordantes con el diseño y estructura del espacio público.

Para tal efecto La Oficina de Planeación Municipal no está obligada a tomar en cuenta los linderos o formas de los predios como base para la definición de las zonas de reserva mencionadas.

**ARTICULO 104. PLANES DE ORDENAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO**

Toda intervención en el espacio público de la zona definida, debe ajustarse a los Planos de Ordenamiento (Planos Nos. 22, 25 y 30 ), los cuales serán adoptados mediante decreto municipal y deberán incluir los proyectos de espacio público.

- a. Identificación de las áreas o zonas de espacio público y espacio público efectivo.
- b. Establecer usos
- c. Metas a cumplir, según cuadro adjunto.

**Tabla No. Espacio público efectivo**

Unidad	Espacio publico actual (2003)		Espacio publico proyectado (2011)	
	M2	M2/Habitante	M2	M2/Habitante
1. Plaza Principal				
2, Plazas Parques (Articulo 118)				
3, Zonas verdes (Articulo 118)				

<b>4. Estructura Ecológica Urbana</b>				
4.1. Zona recuperación Quebrada la panchas				
4.2. Zona recuperación Quebrada Sotelo				
4.3. Zona de protección afloramientos				
<b>4.4 Zonas de Amenazas y riesgos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
4.5 Zonas de amenazas por geoinestabilidad	0	0		
4.6. Zonas de amenazas por inundación	0	0		
<b>5. Otras Zonas (áreas de cesión exclusivas para espacio público efectivo.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>TOTAL</b>				<b>15 m2/Hab</b>

#### **ARTICULO 105. GESTIÓN DE OBRAS EN ESPACIO PÚBLICO**

El Concejo de Planeación Municipal adelantará ante las empresas de energía y teléfono las gestiones orientadas a lograr el reemplazo de las actuales redes aéreas por conductos subterráneos y realizar la ampliación de las mismas, de acuerdo con las prioridades que establezca el Concejo de Planeación Municipal.

#### **ARTICULO 106. REPARACIÓN DE ANDENES**

Todo proyecto de adecuación, ampliación o construcción, debe contemplar la reparación de andenes en la longitud de sus frentes, manteniendo la continuidad en su altura y tratamiento, conforme a las especificaciones contenidas en los Planes de Ordenamiento del Espacio Público.

Planeación Municipal es la responsable de expedir la licencia de Construcción de los andenes guardando el estilo original en busca de no entorpecer el espacio peatonal.

#### **ARTICULO 107. ILUMINACIÓN DE FACHADAS**

Todo proyecto debe contemplar la iluminación exterior de la fachada de la edificación guardando presentación e imagen adecuada al sector residencial.

#### **ARTICULO 108.COLOCACIÓN DE POSTES, AVISOS, VALLAS Y SIMILARES**

Los predios e inmuebles deben ceñirse a las especificaciones y demás normas establecidas en la ley sobre contaminación visual establecida por el ministerio del medio Ambiente.

La autoridad competente ordenará el retiro de estos elementos cuando no cumplan con las especificaciones requeridas.

#### **ARTICULO 109. SEÑALIZACIÓN VIAL**

Deberá ser ordenada por la Secretaría de Obras y se ubicará adosada a las fachadas, previo concepto favorable del Concejo de Planeación Municipal.

#### **ARTICULO 110. ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS**

Los estacionamientos públicos, se regirán por el decreto de reglamentación vigente dentro del territorio Colombiano.

#### **ARTICULO 111. OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS Y MORADORES**

Los propietarios o moradores deben:

- Construir o reparar los cerramientos en solares
- Lotes vacíos, deben ser encerrados de tal forma que brinden seguridad y estética
- Enlucir fachadas
- Limpiar y dar mantenimiento a las áreas verdes.

Lo anterior debe reunir los requisitos requeridos dentro de las obras civiles establecidas por planeación Municipal.

SUBCAPITULO IV  
**Cesiones**

**ARTICULO 112. PORCENTAJES DE CESIÓN TIPO A PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES.**

Se establecen los siguientes porcentajes mínimos obligatorios de cesión tipo A

**Tabla No. 4 : Cesiones para desarrollo Residencial**

Area de Actividad Y Zonas	Zonas de Densidad	Localización	Area Neta	% Cesión Tipo A		
				Básico	Alternativos	
					1	2
Especializada (Zonas Residenciales E Industriales)	Autoregulable (Resultante)	Sobre Ejes Viales Vehiculares	Mayor o Igual a 4 Has	25%	21%	17%
			Menor de 4 Has	21%	17%	
		Predios Interiores	Mayor o Igual a 4 Has	21%	17%	
			Menor de 4 Has	17%		
	Restringida	Libre	Libre	25%		
Múltiple	Autoregulable (Resultante)	Libre	Libre	15%		

Se puede hacer uso del porcentaje alternativo 1 cumpliendo con una de las condiciones que se establecen en el siguiente artículo y el porcentaje alternativo 2 con el cumplimiento de dos o más condiciones.

Todo predio con área neta urbanizable menor de cuatro (4) Hectáreas que se subdivida con posterioridad a la vigencia del presente E.O.T., debe prever obligatoriamente la cesión tipo A en un sólo globo de terreno o integrar el 50% de ella con la de otra porción segregada.

El cálculo de las cesiones tipo A para los predios localizados sobre vías principales se hará sobre la totalidad de su área neta, aunque parte del mismo esté fuera del área de influencia de la vía.

**ARTICULO 113 CONDICIONES PARA HACER USO DE LOS PORCENTAJES ALTERNATIVOS**

- 1ª. Previsión de Usos Complementarios.  
Consiste en prever dentro de la urbanización lotes para usos institucionales, comerciales o industriales, contemplados como complementarios por la norma específica, con un mínimo del 6% del área neta urbanizable, o en edificar en áreas privadas el equivalente en metros cuadrados de construcción.
- 2ª Previsión y dotación de equipamiento comunal adicional.  
Consistente en prever en desarrollo urbanístico por sistema de agrupación un globo de terreno adicional al porcentaje exigido por norma, con superficie no menor del 6% del área neta urbanizable y con la dotación requerida para el uso recreativo. Este globo de terreno debe cumplir con las mismas exigencias de relación entre frente y fondo señalados para cesiones de tipo A.

- 3ª Concentración de la cesión tipo A.  
Consistente en concentrar en un sólo globo de terreno el 80% de la cesión tipo A destinada a formas recreativas de uso público a equipamiento comunal público y **espacio público efectivo (parques plazas, plazoletas y zonas verdes)**, o en integrar por lo menos el 50% de tales áreas con cesiones tipo A de desarrollos vecinos.

Cuando un urbanizador se acoja a cualquiera de las condiciones establecidas para hacer uso de los porcentajes alternativos de tipo A, deberá prever en la urbanización una zona de reserva contigua a cualquiera de las cesiones tipo A con área equivalente a la diferencia entre la cesión básica y la proyectada, la cual sólo podrá desarrollarse una vez sea construido el equipamiento correspondiente, o terminadas las edificaciones con usos complementarios. Cuando se adelante una urbanización por etapas el cumplimiento de esta obligación debe darse en la primera etapa.

El urbanizador dispondrá del plazo concedido en la licencia de urbanización, y sus respectivas prórrogas como máximo, para dar cumplimiento a los compromisos a que se refiere el presente artículo; en caso de incumplimiento el área quedará definitivamente afectada como zona de cesión tipo A.

#### **ARTICULO 114. PORCENTAJES DE CESIÓN TIPO A PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS COMERCIALES, INSTITUCIONALES Y RECREATIVOS PRIVADOS**

Se establecen los siguientes porcentajes mínimos de cesión tipo A para los desarrollos urbanísticos comerciales, institucionales y recreativos privados de cobertura e influencia regional y local, aplicables sobre área neta urbanizable así:

**Tabla No. 5: Cesiones para desarrollo comercial, institucional y recreativo de tipo privado**

Area de Actividad Y Zonas	Zona de Densidad	Localización	% de Cesión Tipo A Sobre A.N.U.		
			Tipo de Comercio	Tipo Institucional o Recreativo Privado	
			Reg.	Loc.	Regional./ Loc.
ESPECIALIZADA (Zona Residencial Especial y Gral)	Autorregulable (Resultante)	Sobre Ejes Viales Vehiculares	20%	15%	15%
		Predios Interiores	20%		
	Restringido	Libre	20%		20%
Multiple	Autorregulable	Libre	15%		15%

#### **ARTICULO 115. TIPOS DE COMERCIO**

**PARÁGRAFO:** Las actividades de comercio, permitidas dentro de esta categoría de uso se restringen a las contempladas en la Clasificación Internacional Uniforme de todas las actividades económicas CIU, bajo los numerales G521000 entre G521100 a G521700 correspondientes al Comercio al por menor y los numerales H551000, H551100, H552000 entre H552100 y H552900 correspondientes a Hoteles y Restaurantes,

#### **ARTICULO 116. CESIÓN TIPO A PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS INDUSTRIALES**

Se establecen los siguientes porcentajes mínimos obligatorios de cesión tipo A para los desarrollos urbanísticos industriales aplicables sobre área neta urbanizable, así:

**Tabla No. 6: Cesiones para desarrollo Industrial**

Area De Actividad	Zona	Clase de Industria	Cesion Tipo A % Sobre A.N.U.
Especializada	Residencial Especial yGral.	Local	15%
		Regional	20%
	Industrial	Local	15
		Regional	20% (en zonas donde se permita la vivienda)
			15% (en zonas donde no se permite la vivienda)
Multiple		Reg./ Loc.	15%

**ARTICULO 117. DETERMINACIÓN DE LAS CESIONES TIPO A SEGÚN EL USO PROYECTADO.**

El interesado debe señalar el tipo de desarrollo urbanístico a adelantar y reservar la cesión tipo A correspondiente sobre la totalidad del área neta urbanizable.

Cuando el proyecto urbanístico presente lotes con varios usos las cuantías de las cesiones se determinan separadamente sobre la totalidad así:

Para los usos principales y los complementarios, deben utilizarse los porcentajes señalados por la norma para el principal, calculados sobre el área destinada a ambos usos

Para los usos compatibles, deben utilizarse los porcentajes señalados por la norma para ellos, calculados sobre el área destinada a estos usos.

Las situaciones que no se enmarquen en lo dispuesto en el inciso anterior o cuando se conformen desarrollos urbanísticos sin una asignación de predios para cada uso, las cesiones se determinan por la mayor exigencia contemplada por la norma para los usos que planteen.

Las modificaciones posteriores a los usos aprobados solo podrán efectuarse si no requieren mayores exigencias de cesión tipo A. Si esta situación se presenta, para llevarla a cabo el interesado debe modificar el proyecto urbanístico y reservar la cesión tipo A señalada por la norma para el nuevo uso.

**ARTICULO 118. CARACTERÍSTICAS DE LAS CESIONES TIPO A**

Para garantizar el carácter público de las zonas de cesión tipo A, su diseño debe cumplir con lo siguiente:

1°. Ubicación

Tener acceso directo desde vía vehicular pública existente o proyectada o desde cualquier otra forma de espacio público existente, excepto vía peatonal, que cumpla la condición de acceso desde la vía pública.

Localizarse preferentemente aledañas a zonas de cesión tipo A de otros desarrollos aprobados o en proceso de aprobación. En tal caso los globos de cesión integrados deben garantizar su continuidad y carácter público.

Cuando el predio a desarrollarse colinde con los ríos o canales o vías paralelas a canales, la cesión tipo A o parte de ella se debe localizar obligatoriamente contigua a ellas.

2°. Dimensiones

Relación entre frente y profundidad.

Cuando un globo de cesión tipo A tenga una forma tal que una de sus dimensiones (frente o profundidad) predomine sobre otra, la relación entre ellas se regula así:

Si el frente mide menos de quince (15) metros, la profundidad debe ser como máximo de dos(2) veces el frente y como mínimo de 10 (diez) metros.

Si el frente mide entre quince (15) y cuarenta (40) metros, la profundidad debe ser como máximo de tres (3) veces el frente y como mínimo doce (12) metros.

Si el frente mide más de cuarenta (40) metros, la profundidad debe ser como máximo cinco (5) veces el frente y como mínimo 1/3 del frente.

Para efectos de este artículo, se considera frente la línea recta que une los puntos más distantes de la vía vehicular pública en el trayecto que colinda con el terreno de la cesión tipo A. Se considera profundidad la distancia entre el punto medio del frente y el punto de la cesión que le quede más lejano.

Cuando las cesiones se ubiquen contiguas a zonas de control ambiental o a otros globos de cesión tipo A o a afectaciones por servicios públicos, la norma de este literal se aplica a las áreas resultantes de su integración.

Cuando la cesión se localice entre edificaciones o contra predios vecinos, la cesión debe tener cuando menos ancho equivalente a una vez y media (1½) la dimensión del aislamiento respectivo; en ningún caso esta dimensión puede ser menor de quince (15) metros.

Las cesiones tipo A que se produzcan en las siguientes situaciones, se exceptúan de la obligación de cumplir la relación entre frente y profundidad:

Las formas de complementación del sistema vial, contiguas a rondas de río o quebradas o que comprendan áreas de bosques con el fin de preservarlas.

Las indicadas con ubicación específica en planes de ordenamiento zonal.

Áreas mínimas.

El 50% de la cesión tipo A debe estar en un sólo globo de terreno y el resto distribuirse en globos con área no menor a 400m<sup>2</sup>. Se puede considerar un sólo globo de terreno, aunque esté dividido por vías, el conjunto de áreas de cesión que espacialmente conforme una sola unidad.

Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 1,000 m<sup>2</sup>, debe localizarse en un solo globo.

3° Proyección de la cesión tipo A contra la vía de uso público

El globo de cesión debe tener una configuración tal que todos los puntos de su perímetro puedan unirse con todos los puntos del frente, mediante una línea recta que no sea interrumpida por áreas privadas.

Cuando la cesión de tipo A presente frentes sobre dos o más vías de uso público, lo dispuesto en este artículo se entenderá cumplido cuando se aplique y cumpla separadamente sobre una descomposición del globo en un número de polígonos igual al número de frentes.

### **ARTICULO 119. DESTINACIÓN DE LAS CESIONES TIPO A**

Las cesiones tipo A solamente pueden destinarse a las formas de uso público correspondientes a los siguientes sistemas:

1° Recreativo

Destinado a parques plazas, zonas verdes, plazoletas y campos deportivos abiertos, el 60% de las cesiones tipo A

2° Para equipamiento comunal.

Máximo el 40% de la cesión tipo A. En todo caso, la suma de las áreas recreativas con las de equipamiento comunal, no podrá ser inferiores al 75% de la cesión tipo A en los desarrollos residenciales y al 65% en los demás desarrollos urbanísticos. Dentro del área para equipamiento comunal público se podrá construir los siguientes elementos.

Instalaciones de servicios comunitarios, entre otros, los que se enumeran a continuación, sin que ninguno de ellos sobrepase la cuarta parte del equipamiento comunal:

Culturales

Religiosos (capilla).

Deportivos en espacios cerrados o construidos.

De salud (centros de salud)

Centros de atención al menor, como guarderías e instalaciones de las entidades de asistencia social.

Salones comunales



- Centros de atención inmediata e instalaciones en general para servicios de seguridad de la comunidad.
- Instalaciones de producción y mercadeo y uso comunitario, para las urbanizaciones de desarrollo progresivo o para las de vivienda de interés social, sin sobrepasar la mitad del equipamiento comunal.
- Centros de acopio y almacenes cooperativos.
- Talleres artesanales y microempresariales.
- Instalaciones de servicios públicos, sin sobrepasar la cuarta parte del equipamiento comunal.

#### **ARTICULO 120. PAGO COMPENSATORIO DE CESIONES TIPO A**

Para efectos de autorizar el pago compensatorio de las cesiones tipo A se establecen las siguientes cabidas máximas de cesión tipo A:

Hasta 1.000 m<sup>2</sup> cuando en razón de la conformación de un predio y a juicio de la Oficina de Planeación Municipal la cesión tipo A no tenga posibilidad de cumplir las condiciones de ubicación y dimensionamiento por tener frente sobre la vía pública menor de veinte (20) metros.

Hasta 400 m<sup>2</sup> en los demás casos

No se permite el pago compensatorio en dinero cuando es posible el englobe de la cesión resultante con otra existente o cuando contribuya a la conformación de una zona verde o comunal definida en un plan de ordenamiento.

Únicamente se autorizarán los pagos parciales en dinero cuando la sumatoria de las exigencias de control ambiental y de cesión tipo A sea superior al 25% del área neta urbanizable, en cuyo caso, se autorizará el pago compensatorio del área que exceda ese porcentaje, siempre y cuando el área a pagar no sobrepase 400m<sup>2</sup>.

El pago compensatorio en terreno se autoriza siempre y cuando se haga efectivo dentro de 500 metros a la redonda a condición de anexarse a otras áreas de cesión existentes, generar globos de cesión de 5000 m<sup>2</sup> como mínimo y cumplir con el conjunto de normas que regulan la cesión tipo A.

#### **ARTICULO 121. CONTROL AMBIENTAL COMO CESIÓN TIPO A**

Se regula así:

1° Exigencia.

Cuando el predio pueda producir por sí mismo o conjuntamente con otros predios tramos superiores a quinientos (500) metros, se exige con ancho mínimo de diez (10) metros.

Cuando puedan producir tramos superiores a doscientos (200) metros e inferiores a quinientos (500) metros, se exige con un ancho no menor a ocho (8) metros.

Cuando puedan producir tramos superiores a doscientos metros, no se exige y se reemplaza obligatoriamente por el antejardín reglamentario, el cual en ningún caso podrá ser inferior a cinco (5) metros.

2°. Porcentaje contabilizable como cesión tipo A sobre área neta urbanizable.

Cuando la sumatoria de las cesiones tipo A más el control ambiental sea igual o superior al 25% se contabiliza el control ambiental cedido hasta el 5%

En las demás situaciones se contabiliza el control ambiental cedido, así:

Cuando el ancho sea de ocho (8) metros hasta el 3% y cuando el ancho sea de diez (10) metros, hasta el 4%.

### SUBCAPITULO V **Equipamiento Comunal**

#### **ARTICULO 122. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL**

Las áreas de propiedad común que conforman el equipamiento comunal no podrán ser de uso exclusivo de alguna o algunas de las unidades privadas, ni podrá imponérseles restricciones de uso para ninguno de los copropietarios.

Serán contabilizados como equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, zonas verdes, plazuelas y áreas de estar adyacentes a contiguas a las zonas de circulación.

Las áreas correspondientes a la circulación vertical, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura o similares, no serán contabilizados como equipamiento comunal; tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a los apartamentos o unidades privadas.

Se exige equipamiento comunal a todo proyecto de construcción nuevo cuya área sea igual o superior a los mil doscientos (1.200) metros cuadrados de construcción neta. El equipamiento comunal de estas edificaciones debe cumplir con los siguientes requisitos.

1° Proporciones mínimas.

Diez (10) m2 por cada 80 m2 de área neta construida para vivienda.

Diez (10) m2 por cada 120 m2 de área neta construida para uso institucional.

Diez (10) m2 por cada 160 m2 de área neta construida para uso industrial.

Los porcentajes de distribución del equipamiento comunal deben sumar el 100% de la cuantía exigida y puede tener las destinaciones definidas en del presente documento.

#### **ARTICULO 123. PATIOS COMO GESTIÓN OBLIGATORIA EN OBRAS DE MODIFICACIÓN.**

En los inmuebles objeto de obras de modificación, adecuación y ampliación que se sometan al régimen de propiedad horizontal, los patios originales se considerarán como áreas libres de uso comunal.

#### **ARTICULO 124. SOTANOS Y SEMISOTANOS EN EL INTERIOR DE LOS PREDIOS**

En el interior de las construcciones nuevas se podrán construir en el interior del predio sótano y semisótano destinados a parqueadero, siempre y cuando los frentes de los predios sean mayores de doce (12) metros. Las rampas de acceso vehicular deberán iniciar su desarrollo en el interior del predio a los cuatro (4) metros del paramento de la construcción y su pendiente no podrá sobrepasar el 20% de inclinación.

En todos los casos, deberán presentarse los estudios de suelos y el concepto técnico correspondiente que incluya el tratamiento de los cimientos de los inmuebles colindantes, con el fin de garantizar su estabilidad y adecuada preservación.

#### **ARTICULO 125. ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y PÚBLICOS**

Los proyectos de adecuación de las obras nuevas deberán cumplir con la cuota de estacionamientos privados y públicos establecida por las normas vigentes sobre la materia.

#### **ARTICULO 126. ESTACIONAMIENTOS EN NUEVAS CONSTRUCCIONES**

En todas las construcciones nuevas se deberá cumplir con la cuota de parqueos exigida por la norma vigente sobre la materia.

#### **ARTICULO 127. ESTACIONAMIENTOS EN OBRAS DE MODIFICACIÓN**

En caso de incluirse un proyecto de modificación una solución interna de estacionamientos, ésta deberá tener en cuenta la viabilidad de la estructura original, sus características tipológicas y el efecto de la modificación en la fachada y en los espacios reformados.

Si en la modificación propuesta, por el hecho de lateral las características tipológicas del inmueble, por modificar sustancialmente la fachada o los espacios interiores, no se puede resolver la cuota de estacionamiento, se podrá resolver en predios vecinos siempre y cuando dichos predios pertenezcan al mismo propietario del proyecto.

### **SUBCAPÍTULO VI**

#### **Usos**

#### **ARTÍCULO 128 CRITERIOS DE ASIGNACIÓN**

Para la asignación de los usos se deben tener en cuenta los siguientes criterios:

- a) Viabilidad o aptitud de la estructura, es decir de la capacidad de inmueble para albergar el uso, siempre y cuando se trate de un uso permitido.

- b) Restricción de los usos que por su impacto ocasionen detrimento en los valores protegidos.
- c) Admisión de aquellos usos que contribuyan a garantizar la permanencia del inmueble de conservación arquitectónica, sin que implique la pérdida de características tipológicas, morfológicas y estructurales.
- d) Regulación de la intensidad de los usos permitidos con el fin de controlar su impacto para evitar el deterioro y destrucción de sus valores.
- e) Control de la forma como los usos permitidos se desarrollan en la zona, con el fin de proteger las calidades ambientales de los inmuebles, grupos de inmuebles, manzanas de conservación y en el espacio público.
- f) Definición del uso principal de inmueble a partir de la consideración de su uso original.

#### **ARTÍCULO 129. USOS EN EL ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE**

##### **Uso principal:**

- Vivienda

##### **Usos compatibles:**

- Comercio de cobertura local subregional
- Institucional de influencia local y zonal.
- Oficinas.

##### **Usos complementarios**

- Industria de bajo impacto

#### **ARTÍCULO 130. USOS EN EL ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA**

##### **Uso principal:**

- Vivienda

##### **Usos compatibles:**

- Comercio de cobertura local
- Servicios culturales
- Hosterías y restaurantes.
- Institucional de influencia local.

##### **Usos complementarios**

- Industria de bajo impacto

**PARÁGRAFO 1:** Del comercio de cobertura local no podrá sobrepasar el 20% del área total del inmueble.

**PARÁGRAFO 2:** El uso institucional local y subregional y el uso de oficinas podrán darse en la totalidad del inmueble.

#### **ARTÍCULO 131. USOS EN MODIFICACIONES Y NUEVAS CONSTRUCCIONES**

No se autorizarán proyectos de modificaciones o de nuevas construcciones que planteen más de dos (2) usos por predio.

#### **ARTÍCULO 132. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO**

Los establecimientos comerciales industriales, de oficinas e institucionales localizados en la zona objeto de la presente reglamentación requiere de licencia o patente de funcionamiento.

**PARÁGRAFO 1:** La señalización para usos comerciales deberá contar con concepto previo favorable del Concejo de Planeación Municipal, como prerequisite para obtención de la licencia de funcionamiento.

**PARÁGRAFO 2:** Los usos industriales compatibles y restringidos podrán funcionar previo concepto favorable del Concejo de Planeación Municipal.

### **CAPITULO III DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS**

#### **SUBCAPÍTULO I Permisos Y Licencias**

##### **ARTÍCULO 133. CLASES DE LICENCIAS Y PERMISOS QUE SE EXPIDEN PARA LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN EN INMUEBLES DE ÁREAS OBJETO DE LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN**

Toda nueva obra de construcción requiere de la expedición previa de Licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal, cuya expedición se regirá por las leyes y los decretos de procedimientos vigentes sobre la materia.

Cuando una actividad o proyecto requiera de permisos ambientales o licencia ambiental expedidos por la CAR, éstos serán requisito previos a la licencia de construcción.

##### **ARTÍCULO 134. LICENCIAS EN INMUEBLES CATEGORÍA A Y B**

Para cualquier tipo de obra o intervención en los inmuebles de categoría A y B se requerirá concepto previo y favorable del Concejo de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO:** Los conceptos de que se trata el presente artículo son prerequisite para la expedición de las respectivas licencias por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

##### **ARTÍCULO 135. PERMISOS PARA OBRAS DE MANTENIMIENTO, PRIMEROS AUXILIOS Y OBRAS MENORES.**

Las obras de mantenimiento, primeros auxilios y obras menores requieren permiso expedido por la Oficina de Planeación Municipal previa visita administrativa al inmueble objeto de la solicitud.

**PARÁGRAFO:** Las intervenciones que únicamente afectan fachadas se consideran obras menores.

##### **ARTÍCULO 136. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN**

Los únicos inmuebles que pueden obtener licencia de demolición total, son aquellos sobre los cuales el Concejo de Planeación Municipal emita concepto favorable, de acuerdo con el estudio realizado. Las licencias de demolición se expiden como complemento de las licencias de construcción.

#### **SUBCAPITULO II De Los Procedimientos**

##### **ARTÍCULO 137. PROCEDIMIENTOS PARA LA OBTENSIÓN DE LICENCIAS**

Previo al procedimiento establecido en los decretos vigentes sobre la materia, se establecen los que a continuación se describen:

- a) Solicitud de demarcación ante la Oficina de Planeación Municipal.
- b) Presentación de los documentos para estudio y aprobación del proyecto.
- c) Solicitud de licencia ante la Oficina de Planeación Municipal.

##### **ARTÍCULO 138. DEMARCACIONES**

La solicitud de demarcación se diligenciará mediante el formulario oficial que adopte la Oficina de Planeación Municipal. Además deberán incluir la siguiente información:

- 1° Levantamiento y fotografías del exterior e interior del inmueble en su estado actual, cuando se trate de obras en áreas con tratamiento de Conservación o de obras de remodelación y/o ampliación.

- 2° Planta de localización en la cual figure la información sobre aislamientos, patios, cubiertas, alturas y usos de los predios colindantes.

#### **ARTÍCULO 139. ANTEPROYECTO**

Para el estudio del anteproyecto de una obra de adecuación, ampliación, modificación u obra nueva, se requiere presentar los siguientes documentos:

- 1° Registro fotográfico siempre y cuando no se haya solicitado demarcación.
- 2° Un juego de planos completos en escala 1: 100 ó 1: 50 que contengan el levantamiento arquitectónico de la construcción existente en la fecha de la solicitud: Plantas, Cortes longitudinales y transversales, fachadas cuadro de áreas.
- 3° Planta de organización la cual figure la información sobre aislamientos, patios, cubiertas, alturas y usos de los predios colindantes.
- 4° Anteproyecto arquitectónico de la obra que se pretende realizar, en el cual se incluyan planos de plantas, cortes longitudinales y transversales, fachadas y cuadro de áreas en la misma escala del levantamiento. En los planos se debe especificar los niveles, cotas, los materiales y el uso asignado a cada uso de los espacios de la edificación. De igual manera deben estar firmados por el arquitecto responsable anotando su correspondiente matrícula profesional.
- 5° Fotocopia de la tarjeta profesional del arquitecto responsable.
- 6° Certificado de la matrícula inmobiliaria con una vigencia no mayor de cuatro(4) meses.
- 7° Solicitud escrita y motivada de aprobación del anteproyecto en la cual se indicará con exactitud:
  - Intervenciones a realizar
  - Uso o Usos previstos para el inmueble y su intensidad.
  - Evaluación de la afectación de las estructuras existentes para el funcionamiento del uso propuesto.
  - Los demás que se consideren necesarios.

La solicitud deberá ser presentada por el propietario o por otra persona debidamente autorizada por éste.

**PARÁGRAFO:** La aprobación de los anteproyectos se efectuará mediante resolución motivada.

Los anteproyectos aprobados tendrán una vigencia de un (1) año, contado a partir de la fecha de notificación de la resolución.

#### **ARTÍCULO 140. APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO Y EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Una vez aprobado el anteproyecto, el interesado deberá solicitar ante la Oficina de Planeación Municipal la licencia de construcción o el permiso correspondiente, de conformidad con los requisitos exigidos por los decretos de procedimiento vigentes sobre la materia.

#### **ARTÍCULO 141. ECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA LEGAL DE LOS INMUEBLES.**

La Oficina de Planeación Municipal expedirá la resolución mediante la cual se reconoce la existencia legal de los inmuebles de la zona objeto de la presente reglamentación, previo concepto de del Concejo de Planeación Municipal.

#### **ARTÍCULO 142. PROYECTOS CON TRAMITE ANTERIOR AL PRESENTE.**

Los inmuebles que a la fecha de expedición del presente decreto hayan iniciado trámite de anteproyecto, tendrán un plazo de dos (2) meses para acogerse a las normas bajo las cuales se inició dicho trámite. De lo contrario, se regirán por las disposiciones contenidas en el presente acuerdo.

### SUBCAPÍTULO III **Exenciones e Incentivos**

#### **ARTÍCULO 143. EXENCIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL**

De conformidad con lo dispuesto están exentos del pago del impuesto predial los inmuebles de conservación arquitectónica. (categoría A)

**ARTÍCULO 144. AVALÚOS CATASTRALES**

La Oficina del Planeación Municipal y catastro se tendrá en cuenta en los avalúos catastrales, las limitaciones de éstos inmuebles para desarrollarse libremente.

**ARTÍCULO 145. GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN**

Para efectos de distribuir el gravamen de valorización se tendrá en cuenta el mismo criterio.

**ARTÍCULO 146. PROGRAMAS DE FINANCIACIÓN**

La Oficina de Planeación Municipal adelantará las acciones pertinentes para incorporar con prioridad en los programas de financiamiento, para subdivisión, mejoramiento y dignificación de vivienda a los inmuebles ubicados en la zona objeto de la presente reglamentación.

**ARTÍCULO 147. DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN**

La Oficina de Planeación Municipal adelantará los estudios y gestiones pertinentes para reglamentar el artículo 68 de la ley 9ª de 1989, en lo referente a transferencia de derechos de construcción.

**ARTÍCULO 148. OBTENCIÓN DE EXENCIONES E INCENTIVOS**

Con el fin de obtener las exenciones e incentivos contenidos en el presente capítulo, la Oficina de Planeación Municipal expedirá una certificación donde conste que el inmueble se encuentra clasificado como categoría A (Conservación Arquitectónica). Dicha certificación debe ser presentada por el propietario del inmueble ante las respectivas entidades, las cuales procederán a otorgar las exenciones e incentivos correspondientes.

**PARÁGRAFO 1:** Las exenciones serán otorgadas por términos renovables de dos (2) años a partir de la fecha de expedición de la certificación. Para su renovación, el propietario o poseedor solicitará concepto favorable al Concejo de Planeación Municipal según sea el caso, los cuales comunicarán directamente a las entidades correspondientes sobre la posibilidad de su renovación.

En este concepto se debe certificar que el inmueble recibió mantenimiento para su conservación; de igual manera se certificará que no se realizaron obras ilegales.

**PARÁGRAFO 2:** El término de otorgamiento de las exenciones e incentivos se extinguirá en cualquier momento antes de su vencimiento, cuando se advierta deterioro del inmueble, destinación a un uso no permitido o intervenciones autorizadas.

**PARÁGRAFO 3:** Las Empresas de Servicios Públicos, la Secretaría de Hacienda, la Secretaria de Obras, y la Oficina de Planeación Municipal, están obligadas a otorgar las exenciones e incentivos establecidos en el presente acuerdo.

SUBCAPÍTULO IV  
**Sanciones**

**ARTÍCULO 149. SANCIONES POR DEMOLICIÓN.**

Los inmuebles pertenecientes a la categoría A y B no podrán demolerse. Quien ejecute una demolición se le aplicarán las máximas sanciones pecuniarias de que trata el artículo 66 de la ley 9ª de 1989; los lotes no podrán reedificarse, si no una vez se apruebe un proyecto arquitectónico específico cuyo objeto será la

sustitución del valor arquitectónico destruido. El proyecto deberá ser estudiado por el Concejo de Planeación Municipal.

#### **ARTÍCULO 150. DEMOLICIONES**

La Oficina de Planeación Municipal para expedir un concepto sobre amenaza de ruina de un inmueble en la zona objeto de la presente reglamentación, solicitará el pronunciamiento del Concejo de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO 1:** Para autorizar la demolición por amenaza de ruina, se requiere de la presentación de un levantamiento arquitectónico completo de la edificación.

**PARÁGRAFO 2:** No se autorizará en ningún caso, licencias de construcción ni de funcionamiento en predios donde se haya cometido la infracción de demolición.

**PARÁGRAFO 3:** Si por una eminente amenaza de ruina un inmueble de Conservación Arquitectónica debe demolerse, se aplicarán también las sanciones a que hace referencia el artículo 79 del presente documento; lo anterior por cuanto es obligación de los propietarios y poseedores de dichos inmuebles, el mantenerlos en buen estado

### **TÍTULO III COMPONENTE RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO**

#### **CAPÍTULO I ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 151.** En el desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial el municipio adoptará el componente de producción y de protección conjugados en diferente proporción, para organizar las categorías de uso y manejo de los suelos rurales.

**PARÁGRAFO:** Se implementará en la administración y en la comunidad en general, un nuevo concepto de nivel básico de bienestar social, que valide toda acción encaminada a garantizarla, a través del programa de seguridad alimentaria que se adelantará en todo el municipio y deberá estar consolidado en el corto plazo.

#### **SUBCAPITULO I ZONAS DE PROTECCIÓN RURAL (ZPT):**

#### **ARTICULO 152. DEFINICIÓN**

Se entenderán como áreas de protección todas aquellas zonas que ameritan ser conservadas o protegidas por razones ecológicas o culturales, y que se caracterizan por su relieve de ondulado a escarpado, con suelos predominantemente pedregosos y superficiales, de mediana a baja calidad agrológica, con clima de alta precipitaciones, bajas temperaturas, intensa radiación solar, con vegetación de tipo nativo y baja altura.

Se incluirán además en esta unidad aquellas áreas que por sus condiciones de fragilidad del territorio, e inestabilidad del suelo deben orientarse las actividades a la protección de ecosistemas estratégicos.

**PARÁGRAFO 1:** El componente de protección se incluirá en todo el Municipio, bajo el criterio de sostenibilidad, haciendo énfasis en las zonas incluidas en la Estructura Ecológica Urbana, independiente de su calidad y nivel de deterioro de los mismos, el cual se conjugará a escala en toda actividad económica, para garantizar la protección y conservación de los recursos naturales.

**PARÁGRAFO 2:** se establece dentro esta categoría la posibilidad de implementar de manera condicionada prácticas productivas de labranza mínima, no agresivas al medio, hasta su desmonte gradual en un término de tres (3) años según la ley, que puedan ser certificadas como tal, para las familias que

demuestren derivar su sustento exclusivamente de estas zonas. exceptuando aquellas áreas que previo dictamen de La CAR y el Municipio sean declaradas como de exclusiva protección por su valor medio ambiental y relevancia en ecosistemas estratégicos, en cuyo caso se adelantarán los trámites necesarios para la reubicación de estas familias.

**PARÁGRAFO 3:** Se incluirán en programas especiales las familias residentes de zonas de alta fragilidad y vulnerabilidad, que no permitan ningún grado de intervención antrópica.

### **ARTICULO 153 . DELIMITACIÓN**

Dada la importancia en la delimitación exacta de cada una de las zonas identificadas y reglamentadas como de protección, que se encuentran enunciadas en el presente Acuerdo y en el documento técnico del Esquema de Ordenamiento Territorial, y dado su alto costo y complejidad, esta labor se realizará en el corto y mediano plazo, a través del proyecto de "Alindamiento de las Zonas de Protección Municipales", que se encuentra inserto dentro del Capítulo V correspondiente al Plan de Inversiones y más concretamente en el Plan de protección y conservación del medio ambiente.

### **ARTICULO 154. AREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RIOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIENAGAS, PANTANOS, EMBALSES, Y HUMEDALES (ZPT-NC).**

Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferiores a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

**PARÁGRAFO 1:** Estas áreas periféricas a nacimientos quedan excluidas de todo tipo de intervención antrópica y se utilizarán únicamente para protección y conservación.

**PARÁGRAFO 2:** Esta unidad contempla además las fuentes naturales de agua que abastecen el acueducto del casco urbano, declarado por Acuerdo No 014 de 1999, y demás zonas de captación de los acueductos rurales.

### **ARTICULO 155. REGIMEN DE USOS**

- *Uso principal:* conservación de ecosistemas, conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

- *Uso compatible:* recreación pasiva y/o contemplativa controlada.

- *Usos condicionados:* Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos puentes y obras de adecuación, desagües de infraestructura de acuicultura y extracción de material de arrastre. *Usos prohibidos:* Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala, quema y rocería de la vegetación y actividades de caza.

### **ARTICULO 156. AREAS DE INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUÍFEROS: (ZPT- ZRA)**

Corresponde a las fuentes de aguas subterráneas y las áreas inundables; los cuerpos de agua estancadas permanentes o temporales, caracterizadas por presentar suelos franco arcillosos, en las partes bajas de las cuencas en sectores perimétricos a causas superficiales y algunos bajos y hondonadas.

### **ARTICULO 157 . REGIMEN DE USOS**

*Uso principal:* conservación de ecosistemas, cobertura forestal de tipo protector con especies nativas. .

- *Uso compatible:* Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.



- *Usos Condicionado:* Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de productos secundarios del bosque.

- *Usos prohibidos:* Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelación con fines de construcción de vivienda, zona de expansión urbana, extracción de materiales- minería, aprovechamiento forestal de especies nativas y otras que causen deterioro ambiental como tala, roza, quema, caza y pesca.

#### **ARTICULO 158. ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA Y DE PROTECCIÓN FAUNÍSTICA (ZPT – ZRF)**

Comprende aquellas áreas de vocación boscosa, que por su naturaleza bien sea de orden biológico y/o genético y estético, ameritan ser protegidas y conservadas. Se incluyen en esta categoría aquellas áreas que dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de fauna silvestre.

Se incluyen además en esta unidad todas aquellas tierras que por tener limitaciones permanentes o transitorias no pueden ser explotadas en agricultura, o tierras cuya adecuación para fines agrícolas resulta ser muy costosa, como suelos de terraza y valles aluviales que se encuentran afectados por mal drenaje, abundancia de rocas en el perfil, horizontes endurecidos, afloramiento de la roca madre o poca profundidad efectiva.

Se cuentan también entre esta categoría los suelos de protección de las que por sus características geomorfológicas se catalogan potencialmente de alto riesgo y deben mantener una cobertura permanente.

#### **ARTICULO 159. REGIMEN DE USOS**

*Uso principal:* conservación de la flora y fauna silvestre, con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.

- *Uso compatible:* Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica, investigación controlada y repoblamiento con especies de flora y fauna apropiadas del territorio.

- *Usos Condicionados:* Construcción de vivienda del propietario con un índice máximo de ocupación del 5%, Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos secundarios, caza y pesca, previa obtención de los permisos respectivos. Extracción de ejemplares para investigación, zoocría y manipulación genética.

*Usos prohibidos:* Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como tala, roza y quema sin previo permiso.

#### **ARTICULO 160. DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO (ZPT-DMI)**

Son áreas de protección y reserva que, con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar, y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan.

#### **ARTICULO 161. LOCALIZACIÓN**

Corresponde al Distrito de Manejo Integrado del nacimiento de las quebradas Los Tiestos, La Chorrera y Hoya Frío en la extensión, sectores y usos compatibles ratificado según el Acuerdo CAR N° 024 del 2000 y Acuerdo Municipal No. 014 de 1999, con una extensión de 659 Has, y que se encuentra alinderado y demarcado en las planchas catastrales Nos. 189-III-D-2 y 189-III-D-4 a escala 1: 10.000 del IGAC con la siguiente poligonal:

**Punto N° 1:** Localizado en el municipio de La Palma, en las coordenadas planas X = 1'082.830 Y = 964.540, ubicado sobre el cause de la quebrada La Chorrera en la intersección de los predios 017-0092, 017-0175 y 017-00888, continúa en dirección SW por el lindero de los predios 017-0092, 017-0089, 017-0098, 017-0026, 017-0015, 017-0016, 017-0175, 017-0168, 017-0099, 017-0102, 017-0103, 017-0104, 017-0105, 017-0009 y 017-0014 en una distancia de 1.415 m.

**Punto N° 2:** (X = 1'081.790 Y = 963.870) En la intersección de los predios 017-0017, 017-0014 y 017-0016, continúa con dirección NW por el lindero que separa los predios 017-0017 y 017-0016. En una distancia de 340 m.

**Punto N° 3:** (X = 1'082.020 Y = 963.630) En la intersección de la cota 1.500 msnm y el lindero que separa los predios 017-0017 y 017-0016, continúa con dirección SW por la misma cota atravesando los predios 017-0017 y 017-0058. En una distancia de 1.040 m.

**Punto N° 4:** (X = 1'081.340 Y = 963.060) En la intersección de la cota 1500 msnm y el lindero que separa los predios 017-0079 y 017-0058, continúa con dirección NW en una distancia de 120 m.

**Punto N° 5:** (X = 1'081.470 Y = 963.030) En la intersección de los predios 017-0080, 017-0058 y 017-0077, continúa con dirección SW por el lindero de los predios 017-0077 y 017-0080, en una distancia de 70 m.

**Punto N° 6:** (X = 1'081.450 Y = 962.950) En la intersección de los predios 017-0080, 017-0078 y 017-0077, continúa con dirección SW por el lindero de los predios 017-0078, 017-0080, 017-0073, 017-0006, 017-0079, 017-0059, 017-0059, 017-0060, 017-0065, 017-0156 y 023-0008, en una distancia de 1040 m.

**Punto N° 7:** (X = 1'080.560 Y = 962.800) En la quebrada La Chorrera intersección de los predios 017-0073, 023-0008 y 023-0227, continúa con dirección NW por el lindero de los predios 017-0070, 023-0008, 023-0017, 054-0006 y 054-0008, en una distancia de 680 m.

**Punto N° 8:** (X = 1'081.000 Y = 962.660) En la intersección de los predios 054-0008, 054-0006 y 054-0007, continúa con dirección NW en una distancia de 180 m.

**Punto N° 9:** (X = 1'081.130 Y = 962.550) En el lindero de los predios 054-0005 y 054-0007, continúa con dirección NE por el limite de los predios 054-0007, 054-0004 y 054-0003 en una distancia de 260 m.

**Punto N° 10:** (X = 1'081.310 Y = 962.710) En la intersección de los predios 054-0003, 054-0007 y 054-0002, continúa con dirección NW por el lindero que separa los predios 054-0002 y 054-0003, en una distancia de 70 m.

**Punto N° 11:** (X = 1'081.360 Y = 962.680) En la intersección de los predios 054-0003, 054-0007 y 054-0002, se continúa por la cota 1.500 m.s.n.m., atravesando el predio 054-0002 en una distancia de 360 m.

**Punto N° 12:** (X = 1'081.620 Y = 962.730) En la cota 1.500 m.s.n.m., lindero de los predios 054-0001 y 054-0002, continúa con dirección NW por el mismo lindero en una distancia de 140 m.

**Punto N° 13:** (X = 1'081.670 Y = 962.610) En la intersección de los predios 054-0002, 054-0034 y 054-0044, continúa con dirección NW por el lindero de los predios 054-0044 y 054-0034 en una distancia de 290 m.

**Punto N° 14:** (X = 1'081.940 Y = 962.590) En la intersección de los predios 054-0033, 007-0025 y 007-0024, continúa con dirección NE por la carretera veredal, limite de los predios 007-0025 y 007-0025 I, en una distancia de 170 m.

**Punto N° 15:** (X = 1'082.000 Y = 962.710) En la carretera veredal intersección de los predios 007-0024, 007-0025 y 007-0022, continúa con dirección SW por la misma carretera, lindero de los predios 007-0022 y 007-0025, en una distancia de 100 m.

**Punto N° 16:** (X = 1'081.990 Y = 962.630) En la carretera veredal, limite de los predios 007-0025 y 007-0022, continúa con dirección NE por la misma carretera en una distancia de 720m.

**Punto N°17:** (X = 1'082.580 Y = 962.780) En la carretera veredal, intersección de los predios 007-0006, 007-0077 y 007-0010, continúa con dirección NE por el linero que separa los predios 007-0077, 007-0073, 007-0108, 007-0075, 007-0010, 007-0011, 007-0014, 007-0076, 033-0002 y 033-0071. en una distancia de 1030m.

**Punto N°18:** (X = 1'083.460 Y = 962.990) En la intersección de los predios 033-0051, 007-0075 y 033-0071, continúa con dirección NE por el linero que separa los predios 033-0071, 033-0033 y 033-0051 en una distancia de 180m.

**Punto N°19:** (X = 1'083.640 Y = 962.540) En el límite de los predios 033-0051 y 033-0033, continúa con dirección W en una distancia de 70m.

**Punto N°20:** (X = 1'083.640 Y = 962.980) En la intersección de los predios 033-0033, 033-0032 y 033-0051, continúa por la carretera que conduce a Yacopí, linero de los predios 033-0032, 033-0033, 033-0034, 033-0066, 033-0027, 033-0025, 033-0024, 033-0023, 033-0022, 033-0020, 033-0029 y 033-0021 en una distancia de 1.170m.

**Punto N°21:** (X = 1'084.720 Y = 962.680) En la carretera a Yacopí, intersección de los predios 033-0021, 033-0029 y 030-0008, continúa en dirección NE por el lindero que separa los predios 030-0008 y 033-0029 en una distancia de 150m.

**Punto N°22:** (X = 1'084.820 Y = 962.800) En la intersección de los predios 033-0029, 030-0008 y 030-0018, continúa en dirección NW por el lindero de estos dos últimos predios en una distancia de 300m.

**Punto N°23:** (X = 1'085.000 Y = 962.570) En el lindero de los predios 030-0008 y 030-0018, continúa en dirección NE por el mismo lindero en una distancia de 640m.

**Punto N°24:** (X = 1'085.530 Y = 962.840) En la intersección de los predios 030-0019, 030-0018 y 030-0007, continúa en dirección SE por el lindero que separa los predios 030-0007 y 030-0018 en una distancia de 290m.

**Punto N°25:** (X = 1'085.450 Y = 963.110) En la intersección de los predios 030-0010, 030-0007 y 030-0018, continúa en dirección NE por el lindero que separa los predios 030-0007 y 030-0010 en una distancia de 290m.

**Punto N°26:** (X = 1'085.740 Y = 962.660) En la intersección de los predios 030-0007, 030-0010 y 030-0004, continúa en dirección SE por el lindero de los predios 030-0010 y 030-0004 en una distancia de 270m.

**Punto N°27:** (X = 1'085.630 Y = 963.400) En la cota 1.600 m.s.n.m., lindero de los predios 030-0010, y 030-0004, continúa con la misma cota en dirección NE en una distancia de 1.560m.

**Punto N°28:** (X = 1'085.720 Y = 964.100) En la cota 1.600 m.s.n.m., lindero de los predios -----  
-----050-0021,050-022, 050-0023 y 050-0024, en una distancia de 590m.

**Punto N°29:** (X = 1'085.950 Y = 964.580) En la intersección de los predios 050-0023, 050-0024 y 050-0063, continúa en dirección SE por el lindero de los predios 050-0023 y 050-0063 en una distancia de 120m.

**Punto N°30:** (X = 1'085.850 Y = 964.670) En la intersección de los predios 050-0023, 050-0063, 050-0025 y 050-0005, continúa en dirección SW por el lindero de los predios 050-0023 y 050-0005 en una distancia de 290m.

**Punto N°31:** (X = 1'085.670 Y = 964.450) En la intersección de los predios 050-0115, 050-0023 y 050-0005, continúa en dirección SE por el lindero de los predios 050-0115, 050-0005 y 050-0035 en una distancia de 580m.

**Punto N°32:** (X = 1'085.360 Y = 964.900) En la intersección de los predios 050-0115, 050-0005, y 050-0007, continúa en dirección SW por el lindero de los predios 050-0115, 050-0007, 050-0003, 050-0112 y 050-0019, en una distancia de 975m.

**Punto N°33:** (X = 1'085.130 Y = 964.100) En la intersección de los predios 050-0003, 050-0002, y 050-0019, continúa en dirección SE por el lindero de los predios 050-0002, y 050-0019, en una distancia de 300m.

**Punto N°34:** (X = 1'084.910 Y = 964.120) En la intersección de los predios 072-0002, 072-0003 y 072-0052, continúa en dirección NE por el lindero de los predios 050-0019 y 072-0052, en una distancia de 100m.

**Punto N°35:** (X = 1'084.940 Y = 964.210) En el lindero de los predios 050-0019 y 072-0052, continúa en dirección SE por el mismo lindero de los predios anteriores, en una distancia de 390m.

**Punto N°36:** (X = 1'084.570 Y = 964.220) En la intersección de los predios 072-0054, 072-0053, 072-0005 y 072-0052, continúa en dirección SE por el lindero de los predios 072-0054, 072-0005, 072-0045 y 072-0004, en una distancia de 360m.

**Punto N°37:** (X = 1'084.220 Y = 964.260) En la intersección de los predios 072-0004, 072-0016, y 072-0045, continúa en dirección SW atravesando el predio 072-0016, en una distancia de 330m.

**Punto N°38:** (X = 1'083.910 Y = 964.190) En el lindero de los predios 072-0016 y 072-0044, continúa en dirección SW por el lindero de los predios 072-0019, 072-0044, 072-0039, 072-0036, 072-0038, 072-0020 y 072-0021, en una distancia de 770m.

**Punto N°39:** (X = 1'083.160 Y = 964.100) En la intersección de los predios 072-0038, 072-0040, y 072-0022, continúa en dirección SE por el lindero de los predios 072-0022 y 072-0040, en una distancia de 340m.

**Punto N°40:** (X = 1'083.090 Y = 964.440) En el lindero de los predios 072-0040, y 072-0038, continúa en dirección SW atravesando el predio 072-0040, en una distancia de 170m.

**Punto N°41:** (X = 1'082.940 Y = 964.440) En el lindero de los predios 072-0040, y 072-0041, continúa en dirección SE por el mismo lindero, en una distancia de 60m.

**Punto N°42:** (X = 1'082.930 Y = 964.500) En la intersección de los predios 072-0040, 072-0041 y 017-0088, continúa en dirección SW por el lindero de los predios 072-0041, 017-0092 y 017-0088, en una distancia de 150m. Hasta encontrar la quebrada La Chorrera y a su vez el punto N°1 donde cierra el globo total del Distrito de Manejo Integrado.

**PARÁGRAFO:** El Distrito de Manejo Integrado así delimitado será ordenado, planificado y regulado en el uso y manejo de sus Recursos Naturales Renovables y las actividades económicas que allí se desarrollen, de acuerdo al Plan Integral de Manejo a concertar con la CAR y que contenga los objetivos, programas y proyectos a desarrollar en él con el fin de lograr su uso racional, para garantizar la conservación y defensa de los Recursos Naturales, de conformidad con el principio de Desarrollo Sostenible.

## **ARTICULO 162. REGIMEN DE USOS**

- *Uso principal:* Protección y preservación de los recursos naturales y los que defina el Plan Integrado de Manejo a concertar con la CAR.
- *Usos compatibles:* Investigación, recreación contemplativa, y restauración ecológica
- *Usos condicionados:* Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de aguas y vivienda campesina rural.
- *Usos prohibidos:* Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

**ARTICULO 163. DISTRITO DE CONSERVACION DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA (ZPT – DSRE)**

Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópico, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción.

**ARTICULO 164. LOCALIZACION:**

Esta unidad se localiza en suelos de vocación agropecuaria con un grado intermedio de degradación por la sobreexplotación con prácticas inadecuadas de manejo y suelos que presentan severas limitaciones que restringen el uso económico a explotaciones agropecuarias especiales, con cobertura permanente y en algunos casos pastizales para ganadería extensiva extralimitándose a su capacidad de carga.

**ARTICULO 165. REGIMEN DE USOS:**

- *Uso principal:* Conservación y restauración Ecológica
- *Uso compatible:* Actividades Agosilvo pastoriles
- *Usos Condicionados:* Agropecuarios, Institucionales, Recreación General, Vías de Comunicación, Infraestructura de servicios y construcción de vivienda campesina.
- *Usos prohibidos:* Aquellos que generen deterioro a la cobertura vegetal o fenomenos erosivos, quemas, tala raza, minería, industria, y usos urbanos.

**PARÁGRAFO 1 :** Una vez recuperadas dichas tierras, podrán ser objeto de nuevos usos, siempre bajo el criterio de desarrollo sostenible.

**PARÁGRAFO 2 :** Se entiende por usos institucionales los correspondientes a escuelas, centros de salud y servicios comunitarios de carácter rural como salones comunales, guarderías, canchas de deportes, centros culturales, vías de comunicación, etc.

SUBCAPITULO II

**Zonas De Protección - Producción (Zpp):**

**ARTICULO 166. DEFINICIÓN**

Corresponde a las áreas de vocación agropecuaria, que debido a los diferentes grados de intervención y degradación de los suelos así como a los limitantes intrínsecos, deben de incorporarse prácticas de conservación y manejo para garantizar sus sostenibilidad.

**PARÁGRAFO 1 :** Todos los suelos de manejo agropecuario deben someterse a la planificación integrada de los recursos mediante esquemas de producción limpia y producción ambientalmente sostenible asociadas, adaptándose a modelos productivos predeterminados y avalados por La UMATA y por La CAR según los condicionamientos ambientales para su desarrollo.

**PARÁGRAFO 2 :** Se adoptarán y reproducirán las políticas y criterios de sostenibilidad que viene trabajando el programa Procass de "Conservación de Aguas y suelos" en la cuenca del río Murca.

**ARTICULO 167. SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL (ZPT – UAT)**

Se incluyen en esta categoría los suelos de vocación agropecuaria con alto grado de intervención y degradación por la sobreexplotación con prácticas inadecuadas de manejo y suelos que presentan severas limitaciones que restringen el uso económico a explotaciones agropecuarias tradicionales especiales, con cobertura permanente.

Pertenecen a esta unidad las zonas que han sido declaradas como deprimidas y de baja dinámica de crecimiento.

**PARÁGRAFO:** Se establece la obligatoriedad de generar una malla ambiental en el corto y mediano plazo mediante programas liderados por la administración, coordinados con todos los entes territoriales internos o externos que hacen presencia en el municipio

#### **ARTICULO 168. REGIMEN DE USOS**

- *Uso principal:* Agropecuario tradicional y forestal, se debe dedicar por lo menos el 20% del predio al uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.

- *Uso compatible:* Infraestructura para la construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas cuniculas y silvicultura.

- *Usos Condicionados:* Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

*Usos prohibidos:* Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera y otras que causen deterioro ambiental como tala, roza, quema, disposición final de residuos, etc.

**PARÁGRAFO:** Las actividades de industria permitidas dentro de esta categoría de uso como condicionadas, se restringen acorde a la normatividad ambiental vigente y se exige el cumplimiento de la respectiva licencia ambiental para su funcionamiento, garantizando de este modo la prevención en el deterioro de los recursos naturales.

#### **ARTICULO 169. SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO O SEMIINTENSIVO (ZPT – USI)**

Contempla la zona mediana a alta de aptitud agrológica para la implementación de prácticas tradicionales y no tradicionales en cultivos de alta rentabilidad, con adopción de alta tecnología, producción pecuaria de tipo extensivo, pero que debido a sus condiciones actuales de uso, requieren la adopción de prácticas de protección que garanticen la estabilidad de la capa arable del suelo y prácticas de manejo que mejoren la productividad de las fincas.

#### **ARTICULO 170. REGIMEN DE USOS**

- *Uso principal:* Agropecuario tradicional a semi-mecanizado, forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.

*Uso compatible:* Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural.

- *Usos Condicionados:* Cultivos de flores, agroindustrias de bajo impacto, actividades no tradicionales como lombricultura, apicultura, etc., granjas avícolas, cunícolas y porcícolas, minería a cielo abierto, y subterránea y adecuaciones en general de infraestructura de servicios .

*Usos prohibidos:* Centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como tala, roza, quema, etc.

**PARAGRAFO:** Las actividades de industria permitidas dentro de esta categoría de uso como condicionadas, se restringen acorde a la normatividad ambiental vigente y se exige el cumplimiento de la respectiva licencia ambiental para su funcionamiento, garantizando de este modo la prevención en el deterioro de los recursos naturales

### **ARTICULO 171. ÁREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS (ZPP- AM)**

Son espacios puntuales, que permiten la extracción de material de construcción y agregados. También considera las actividades conexas que puedan presentarse como centros de coquización, la distribución, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina

En El municipio las áreas susceptibles a la actividad minera están dadas por espacios puntuales, que permiten la extracción de recebo y arena principalmente, en áreas no mayores a 10 Hás, en canteras y minas a cielo abierto.

La única zona minera actualmente explotada, existente en el municipio se encuentra en la vereda Murca, en el sector conocido como "La Pedrera", aproximadamente a 5 Km de la vía que conduce de La Palma a Pacho, localizada aproximadamente en las coordenadas X=966.850 y Y=1.080.070.

**PARÁGRAFO:** Se establece la obligatoriedad para las áreas en producción del cumplimiento del estudio de Impacto Ambiental, que debe existir para su manejo, así como la elaboración de dichos estudios para las zonas de posible extracción, estando sujetas a las exigencias de la autoridad ambiental en lo de su competencia. [En ningún caso se desarrollarán actividades mineras en las zonas de protección ambiental.](#)

### **ARTICULO 172. REGIMEN DE USOS**

- *Uso principal:* agropecuario

- *Uso compatible:* Adecuación de suelos

- *Usos Condicionados:* minería concedida por licencia, contrato de concesión o título minero y con ejecución y cumplimiento del plan ambiental aprobado por la autoridad ambiental competente.

- *Usos prohibidos:* Desarrollo Urbanísticos, minería ilegal bajo concepto técnico de no viabilidad espedido por la entidad ambiental o minera competente.

**PARÁGRAFO:** Para las minas no legalizadas e identificadas como zonas mineras, las entidades ambientales y mineras competentes otorgarán las licencias respectivas, las explotaciones mineras se prohíben en áreas de ecosistemas estratégicos.

### **ARTICULO 173. ÁREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES (ZPP- AI)**

Son áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureros de localización rural.

Actualmente el municipio no cuenta con las condiciones necesarias que justifiquen el establecimiento de áreas destinadas al uso industrial y se contempla únicamente la posibilidad de aceptar la actividad industrial de manera condicionada dentro de las categorías de uso de suelos agropecuario tradicional (zpt – uat) y uso semi-intensivo (zpt – usi)

Sin Embargo para el desarrollo de estas actividades se debe tener en cuenta:

Para la definición de las áreas con fines industriales se deben considerar:

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

## ARTICULO 174 REGIMEN DE USOS

La áreas que sean designadas dentro de esta categoria deberan ajustar su actividad al siguiente regimén de usos:

- *Uso principal:* Industrias con procesos en seco que no generen impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el áreas de influencia.

- *Uso compatible:* Industria y actividades que generen mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el áreas de influencia.

*Usos Condicionados:* Industria y actividades que generen impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.

*Usos prohibidos:* Vivienda, suburbanos parcelaciones rurales y centros vacacionales.

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

1. Area mínima del predio: dos ( 2 ) hectáreas
2. Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
3. Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.

Industria jardín: industria con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.

Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.

Minimización y reuso del recurso hídrico.

Establecimiento de captaciones de aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.

Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.

Areas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.

Disponibilidad inmediata de servicios ( agua, alcantarillado, energía y aseo ).

Para todos los usos incluidos el principal, previstos para estos fines, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por la CAR.

**PARAGRAFO:** El municipio no zonifica ni localiza un área específica como zona de actividad industrial exclusiva. Se incluye en este EOT la actividad como uso condicionado en las Zona Agropecuaria Tradicional y y el Zona Agropecuaria Semi-intensiva.

## ARTÍCULO 175: RESUMEN DE USOS DEL COMPONENTE RURAL

Se fijan las siguientes áreas y su distribución porcentual dentro de la zona rural del municipio del La Palma así:

**Tabla No. Usos del componente rural**

CATEGORIA	AREA (Hás)	% DE AREA
<b>1. Zonas de Protección</b>		
1.1. Areas periféricas a nacimientos y cauces de agua		
1.2. Areas de infiltración para la recarga de acuíferos		
1.3. Zona de reserva forestal protectora y de protección faunística		
1.4. Distrito de Manejo Integrado		
1.5. Distrito de conservación de suelos y restauración Ecológica		
<b>2. Zonas de Protección – Producción</b>		
2.1. Suelos de uso Agropecuario tradicional		
2.2. Suelos de uso Agropecuario semintensivo		



2.3. Areas susceptibles de actividad minera		
---	--	--

:

## CAPITULO II

### ÍNDICES DE OCUPACIÓN

#### **ARTÍCULO 176: CONDICIONES PARA EL USO RESIDENCIAL EN ÁREA RURAL**

1. El predio debe contar con un área igual o mayor a una (1) hectárea.
2. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como una unidad indivisible.
3. Estar en una zona cuya pendiente media del terreno a desarrollar sea inferior o igual al 30%.
4. Será prohibido el uso residencial en áreas de alta amenaza o riesgo natural, de acuerdo a la zonificación realizada por la Oficina de Atención y Prevención de Amenazas y Riesgos.
5. Las construcciones deberán garantizar autoabastecimiento de servicios públicos y tratamiento de emisiones y efluentes. Así mismo los propietarios o residentes deberán ser responsables del manejo de los residuos sólidos.
6. El diseño paisajístico y arquitectónico, la volumetría y normas de construcción deberán ser compatibles con la normatividad municipal.

#### **ARTÍCULO 177. VIVIENDA CAMPESTRE**

Para fines de desarrollo de Vivienda campestre se debe tener en cuenta:

**Tabla No. 8: Vivienda Campestre**

<i>Área</i>	<i>Ocupación Máxima del Predio (Índice De Ocupación)</i>		<i>Área A Reforestar con Especies Nativas</i>	
	<i>DISPERSA</i>	<i>AGRUPADA</i>	<i>DISPERSA</i>	<i>AGRUPADA</i>
Agropecuaria Tradicional(Cerro O Montaña)	15%	20%	85%	80%
Agropecuaria Semi – Mecanizada Semi – Intensiva Cerro O Montaña	15%	20%	85%	80%
De Recreación	15%	30%	85%	70%

**PARÁGRAFO 1:** Para las áreas de uso para vivienda campestre con edificación y sus áreas complementarias y aislamientos no podrá ser superior al 15% con la siguiente distribución:

- a) Área total ocupada por construcciones: máximo el 15% del área útil.
- b) Área total ocupada con zonas duras: la diferencia entre el 15% y el área ocupada en construcciones.

**PARÁGRAFO 2:** Las áreas que se destinarán a la conservación de la vegetación nativa y las cesiones tipo A se constituirán en bienes de uso público, integrantes del espacio público destinado a la protección y recreación.

#### **ARTICULO 178. REGIMEN DE USOS PARA VIVIENDA CAMPESTRE**

La actividad agropecuaria en las áreas de protección en un proceso de gradualidad de tres ( 3 ) años se desmontarán y serán objeto de certificaciones de factibilidad de uso por parte de Planeación Municipal, previo reporte anual de la UMATA en materia de aplicación de técnicas sostenibles como la labranza mínima.

**PARAGRAFO 1:** Condiciónase el uso agropecuario a trámite ante la UMATA, con el debido cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Conservación de aguas y determinación de la fuente de uso.
- Precisión de técnicas limpias y de manejo de hervicidas e insecticidas.
- Manejo de suelo ( transición de uso de tractor ) ( cambio de técnicas asociadas con el uso de rodillos y rastrillos por arados ).

**PARAGRAFO 2:** Construcción de vivienda rural, en especial en las zonas de protección del Título III, Capítulo I del Subcapítulo I donde será orientada por la Administración Municipal.

## **TITULO V PROCEDIMIENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS**

**ARTÍCULO 179.** Toda persona natural o jurídica pública o privada, que esté utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para los usos condicionados de este acuerdo, deberá solicitar al Municipio el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de Construcción.

**PARÁGRAFO:** Conforme lo dispone el presente acuerdo, en las áreas industriales para todos lo usos incluido el principal se requiere de viabilidad técnica y los permisos respectivos expedidos por parte de las entidades competentes.

**ARTÍCULO 180 .** La expedición del concepto de viabilidad no exime a su titular para tramitar las licencias de construcción y funcionamiento que expedirá el municipio y sin las cuales no puede iniciar la construcción de las obras.

**ARTÍCULO 181.** La viabilidad técnica de uso del suelo no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieren incluir los permisos.

**ARTÍCULO 182.** Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo permiso del Alcalde Municipal en ejercicio de las funciones policivas y con base en los artículos 15 y 215 del Código Nacional de Policía, se ordenará la suspensión inmediata de la obra

**ARTÍCULO 183:** El Programa de Ejecución, comprende los programas y proyectos que se realizarán a partir del actual periodo constitucional, armonizados con el Plan de Desarrollo vigente para el Municipio. El cual se relaciona en el Anexo 1.

**ARTICULO 184.** Vigencia y revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial municipal: El EOT de el Municipiode La Palma define las vigencias de sus diferentes contenidos, y las condiciones que ameritan su revisión en concordancia con los siguientes parámetros y el artículo 28 de la Ley 138 de 1997:

El Contenido Estructural del EOT tiene una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres (3) periodos constitucionales de la administración Municipal, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo periodo para estas administraciones.

El Contenido Urbano de Mediano Plazo, se entenderá una vigencia mínima correspondiente a dos (2) periodos constitucionales de la administración Municipal,

El Contenido Urbano de Corto Plazo, y los Programas de Ejecución regirán como mínimo durante un (1) periodo constitucional de la administración Municipal.

ARTICULO 185: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción, y deroga las normas que le sean contrarias.

## TABLA DE CONTENIDO

### TITULO I:

<b>COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO</b> .....	<b>2</b>
POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	2
<b>ARTÍCULO 5.    ESTRATEGIAS</b> .....	<b>4</b>
- Realizar campañas de información del estado actual y tendencial de las ZAR.....	4
<b>CAPITULO III</b> .....	<b>7</b>
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO MUNICIPAL .....	7
<b>CAPITULO IV</b> .....	<b>8</b>
ESTRUCTURA DEL MUNICIPIO .....	8
CENTROS POBLADOS RURALES.....	16
<b>SUPERFICIE:</b> .....	<b>17</b>
ESTOS CENTROS POBLADOS SERÁN OBJETO DE ORDENAMIENTO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PLANES ZONALES, LOS CUALES SEGUIRÁN LOS SIGUIENTES LÍNEAMIENTOS: .....	<b>17</b>
<b>CAPITULO IV</b> .....	<b>17</b>
<b>ÁREAS POTENCIALMENTE EXPUESTAS A AMENAZAS</b> .....	<b>17</b>
<b>Y RIESGOS NATURALES</b> .....	<b>17</b>
RÉGIMEN DE USOS.....	<b>19</b>
DISPOSICIONES GENERALES .....	20
<b>PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE</b> .....	<b>22</b>
SERVICIOS PÚBLICOS .....	24
ARTICULO 45. AREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS. ....	25
EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA .....	26
<b>COMPONENTE URBANO</b> .....	<b>27</b>
ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO.....	27
<b>TABLA NO. USOS DEL COMPONENTE URBANO</b> .....	<b>34</b>
<b>CAPITULO II</b> .....	<b>34</b>

NORMAS URBANÍSTICAS .....	34
<i>Definiciones</i> .....	34
<i>Usos</i> .....	58
<b>CAPITULO III .....</b>	<b>60</b>
DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS .....	60
<i>Permisos Y Licencias</i> .....	60
<i>De Los Procedimientos</i> .....	60
<i>Exenciones e Incentivos</i> .....	61
<i>Sanciones</i> .....	62
<b>COMPONENTE RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO .....</b>	<b>63</b>
<b>CAPÍTULO I .....</b>	<b>63</b>
ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO .....	63
<i>ZONAS DE PROTECCIÓN RURAL (ZPT):</i> .....	63
<i>Zonas De Protección - Producción (Zpp):</i> .....	69
<b>TABLA NO. USOS DEL COMPONENTE RURAL .....</b>	<b>72</b>
<b>CAPITULO II.....</b>	<b>73</b>
ÍNDICES DE OCUPACIÓN .....	73
<b>PROCEDIMIENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE .....</b>	<b>74</b>
<b>PROGRAMAS Y PROYECTOS.....</b>	<b>74</b>
<b>TITULO I: .....</b>	<b>75</b>

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL