

Plan Básico

Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Madrid Continuada

ALCALDIA POPULAR DE MADRID
DIRECCION DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO

T. Adm. General

DIRECCION DE PLANEACION
MADRID
RECIBIDO
8:30am

MADRID, AÑO 2000

11 1 SET. 2000

2
305

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE MADRID, CUNDINAMARCA
CONSEJO MUNICIPAL DE PLANEACION

Acta del 10 de junio de 2000.

Presentes: la totalidad de los integrantes del Consejo
María Eugenia Díaz
Marta Elena Jaramillo
Luis José Cárdenas
Jaime Alberto Romero

Orden del día:

1. Consideraciones generales y antecedentes
2. Análisis de los documentos entregados por la administración municipal al Consejo
3. Observaciones y recomendaciones a los documentos definitivos y al proyecto de Acuerdo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Desarrollo:

1. Consideraciones Generales y Antecedentes

En consideración a las funciones que la ley 388 de 1997 establece para este Consejo y en particular lo relativo al concepto que el mismo debe emitir sobre el Plan Básico de Ordenamiento que se encuentra en ejecución, una vez recibidos los documentos elaborados por el consultor del PBOT que la Administración ha contratado en los meses anteriores para su formulación y asesoría y recibida el acta de concertación que la autoridad municipal ha suscrito con la autoridad ambiental, en este caso la CAR; dentro de los términos de ley este Consejo se pronuncia y emite sus observaciones y recomendaciones, como un aporte al desarrollo de nuestro municipio.

2. Análisis de los documentos entregados por la administración municipal al Consejo

Se han analizado los siguientes documentos:

- Documento técnico de soporte, de mayo de 2000 y anexos, CIFA Universidad de los Andes
- Proyecto de acuerdo Plan Básico de Ordenamiento Territorial Madrid año 2000, CIFA Universidad de los Andes.
- 7 Planos, CIFA Universidad de los Andes
- Documento síntesis del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Madrid, CIFA Universidad de los Andes
- Acta de concertación de la Alcaldía Municipal y la CAR

Se ha hecho el análisis de los documentos entregados por la administración municipal, siempre dentro de los términos de ley y considerando la fecha de



REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE MADRID, CUNDINAMARCA
CONSEJO MUNICIPAL DE PLANEACION

entrega de los documentos del Plan y el concepto o acta suscrita con la CAR, en su papel de autoridad ambiental.

Es importante mencionar que con base en el estudio de esos documentos y dadas algunas de las inquietudes preliminares, el Consejo realizó diferentes reuniones con representantes de la comunidad y de los gremios del municipio, reuniones que son reflejadas en las observaciones y recomendaciones del punto siguiente.

3. Observaciones y recomendaciones a los documentos definitivos y al proyecto de Acuerdo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Las siguientes son las observaciones y recomendaciones hechas por este Consejo a los documentos:

Observaciones de forma:

- 1. Corregir las convenciones del plano número 3, zona urbana color gris, zona suburbana color amarillo puesto que los colores indicados en el plano no coinciden o no están referenciados
- 2. Incluir en la redacción del Proyecto de Acuerdo la misma nomenclatura y numeración de las zonas que aparecen en los planos y viceversa ya que de la manera como está dificulta el manejo de los documentos.
- 3. Revisar la numeración de las páginas en el índice de todos los documentos definitivos puesto que esto dificulta el análisis y uso por parte de la comunidad de los documentos que componen el Plan Básico de Ordenamiento, se ha encontrado que la numeración del índice no coincide con el resto del documento

Observaciones respecto al contenido del proyecto:

- 1. Considerar para la Zona 6, área recreativa, en cuanto a usos permitidos, que se incluyan las actividades o usos actuales; en lo relativo a usos condicionados, que permita las actividades agropecuarias ya que este es el uso actual predominante en esa zona.
- 2. En aquellos usos que involucran construcción de vivienda campesina, se debe prever un manejo transitorio para aquellos predios existentes a la fecha de sanción del acuerdo, de tal forma que se dé la oportunidad de edificar la vivienda campesina en un plazo máximo de 18 meses
- 3. En los casos de usos que son generados por su colindancia con un eje vial, es indispensable especificar en la norma el ancho de dicha franja o zona, así como verificar la coherencia entre el texto y el plano en cuanto a la definición del área, esto es los corredores viales

4
30

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE MADRID, CUNDINAMARCA
CONSEJO MUNICIPAL DE PLANEACION

4. Para aquellas zonas de usos de desarrollo urbano y de expansión en donde se hicieron acuerdos o concertaciones con los propietarios, se debe incluir en el acuerdo la obligatoriedad del urbanizador de proveer los servicios públicos de su propio pecunio, esto es zona residencial de desarrollo A, B y C

 5. Considerando los documentos técnicos de soporte de Plan Básico de ordenamiento y los procesos de concertación llevados a cabo, hace falta incluir en el articulado de planes parciales los siguientes:
 - 5.1. Plan parcial de servicios públicos: se ordene su ejecución puesto que es uno de los aspectos más relevantes para el desarrollo del municipio y el problema más crítico de todos aquellos que tiene el municipio; hacerlo ya sea adaptando el plan maestro de acueducto y alcantarillado que se viene adelantando con la Gobernación de Cundinamarca o haciendo otros estudios.
 - 5.2. Plan parcial de la Zona el Boyero
 - 5.3. Plan parcial de la Zona La Ramada
 - 5.4. Plan parcial para la definición del ancho de ronda de río Subachoque, sobre todo en el casco urbano

 6. El gremio floricultor ha manifestado su posición en el sentido que la normatividad que se especifique para los cultivos bajo invernadero, no fije condiciones adicionales aquellas que establezca la autoridad ambiental. El Consejo acuerda por unanimidad solicitar al ente administrador del Municipio atender la posición de ese gremio dado que es uno de los más importantes renglones de fuente de empleo y recursos económicos para la comunidad, de otra forma se iría en contra de derechos adquiridos y se pondría en peligro el equilibrio económico de las mencionadas actividades productivas. Específicamente, el mencionado gremio ha manifestado gran preocupación y desacuerdo con la norma de 200 metros de aislamiento respecto al perímetro urbano para los cultivos bajo invernadero, así como la determinación de zonas de expansión del perímetro urbano que afectarían un área de cultivos preestablecidos y para lo cual no se ha concertado.

 7. En lo relacionado con el Barrio el Cortijo, el Consejo por unanimidad deja constancia que la inclusión del Plan parcial Sector Industrial del Cortijo y áreas residenciales aledañas debe ser el resultado de la gestión conjunta, tanto de la comunidad como de la Autoridad Municipal, así como del Consejo Municipal de Planeación, en desarrollo de su papel supervisor que le otorga la ley. Por lo tanto, solo con la inmediata ejecución de dicho Plan Parcial se podrá resolver adecuadamente la importante problemática de desarrollo y de productividad de esa zona del municipio, sobretodo en consideración a que resolver adecuadamente dicha problemática no esta dentro del alcance del Plan Básico de Ordenamiento.
- 

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE MADRID, CUNDINAMARCA
CONSEJO MUNICIPAL DE PLANEACION

El Consejo considera de capital importancia para el desarrollo del municipio, hechas e incluidas en los documentos definitivos las recomendaciones anteriormente mencionadas, la adopción inmediata del Plan Básico de Ordenamiento, el cual, a pesar de no ser el producto ideal o completo por su misma condición de Plan Básico de Ordenamiento como lo ordena la ley, es un gran paso hacia la reorganización del uso del territorio.

Por último, el Consejo manifiesta su reconocimiento con la Autoridad Municipal (Alcalde y funcionarios de la Alcaldía Municipal) y el consultor (el CIFA de la Universidad de los Andes), así como una felicitación a la comunidad del Municipio de Madrid por su amplia participación en este importante proceso e invita a todos los involucrados a trabajar por el cumplimiento de aquello que se acuerde de manera definitiva porque ello redundará en beneficio de los Madrileños y sus generaciones futuras.

En constancia firman los miembros del Consejo Municipal de Planeación, en Madrid, a los 10 días del mes de Junio de 2000.

JAIME ALBERTO ROMERO
PRESIDENTE

MARTA ELENA JARAMILLO
SECRETARIA

MARIA EUGENIA DÍAZ
MIEMBRO CONSEJO

LUIS JOSE CARDENAS
MIEMBRO CONSEJO



MUNICIPIO DE MADRID

Madrid, Mayo 2000

Señores
**CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN
MADRID CUNDINAMARCA**

Referencia: P.B.O.T.

Con el propósito de dar curso al concepto sobre el P.B.O.T. de Madrid Cundinamarca que ha de emitir el Consejo Territorial me permito radicar los siguientes documentos:

- Documento Técnico de Soporte
- Documento Resumen
- Proyecto de Acuerdo
- Cartografía
 - . Marco Regional
 - . Estructura General del Municipio
 - . Uso del Suelo Rural
 - . Uso del Suelo Urbano
 - . Perímetro Urbano Cabecera
 - . Perímetro Urbano Puente Piedra
 - . Programa de Ejecución

Adicionalmente, se remite acta de concertación con la CAR y documentos iniciales en Diskett.

Agradecemos su especial colaboración.

Cordialmente, Original Firmado
Director de Planeación

ARQ, NESTOR GARZON AREVALO
Director de Planeación Municipal

Recibido para
estudio

29-MAY-00

Planificación

Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Madrid Comunidad

DIRECCION DE PLANIFICACION TERRITORIAL

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO

MADRID, AÑO 2000

DIRECCION DE PLANIFICACION
MADRID
RECIBIDO
8:30am

11 SET. 2000

PROYECTO DE ESTATUTO ORGANICO PARA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MADRID - CUNDINAMARCA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- La ley de desarrollo territorial 388 de 1997, ordena a los Municipios y Distritos a formular y adoptar los Planes de Ordenamiento del Territorio contemplados en la Ley Orgánica de Planes de Desarrollo y en la ley en mención, a reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos. Según la clasificación de Municipios indicada por la Ley a Madrid - Cundinamarca le corresponde la elaboración de un Plan básico de Ordenamiento Territorial, PBOT.
- Madrid es un municipio privilegiado que tiene un sistema ambiental que le puede proveer la oferta hídrica, orográfica recreativa y paisajística que la valoricen extraordinariamente en el corto, mediano y largo plazo.

Sin embargo, esta dotación ambiental que ha sido uno de los atributos más importantes para la construcción de los espacios comunes está hoy amenazado por formas de desarrollo que utilizan y se apropian del paisaje y los recursos naturales de formas que son incompatibles con el aprovechamiento colectivo que se habían logrado en el pasado.

Defender preservar y proteger la estructura ambiental de soporte físico dotación ambiental de los espacios en los que se ha venido desarrollando el municipio es imprescindible porque de lo contrario, los valiosos lugares comunes que se han construido con la arquitectura y el urbanismo, perderían las posibilidades de desarrollo que tiene hoy por que el municipio sería ambientalmente invivible situación de desequilibrio y degradación ambiental y Madrid perdería uno de sus más valiosas ventajas comparativas en la red del sistema de ciudades del departamento.

- La baja densidad que presentan hoy las zonas urbanas que rodean el centro histórico del casco urbano y considerando que la mayor parte de los servicios públicos y sociales que se brindan en el municipio podrían ofrecerse a un menor costo unitario si se logran mayores escalas de producción, es necesario repensar el desarrollo intra urbano del casco urbano en función de lo que esta sucediendo en el área jurisdiccional.

Si bien la zona centro de la ciudad tiene una densidad intra urbana acorde con las características de su estructura urbana, que permite dentro de cierto rango optimizar los flujos de la red de servicios en particular la de agua, luz, alcantarillado, energía y teléfono.

El desarrollo en los últimos veinte años en la periferia del núcleo histórico del municipio, es tan poco denso, que induce a la sistemática desarticulación de los nuevos barrios con la estructura intra-urbana y al innecesario encarecimiento y/o ausencia de los servicios como consecuencia de una baja relación entre la extensión de las redes y el número de usuarios atendidos.

- Por ende es necesario realizar los esfuerzos pertinentes, en procura de lograr que en el área urbana de la cabecera municipal obtenga la recuperación de su estructura y adecuado grado de habitabilidad.
- Nuestro municipio tiene un gran reto como propósito fundamental, recomponer su organización especial y para lograrlo es necesario prever que las disposiciones que se adopten den respuesta requerida bajo los principios de una propiedad privada con función social y ecológica, prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios.
- La articulación regional es también una responsabilidad para con la región en la que está ubicado. Se ha previsto la necesidad de realizar alianzas estratégicas con las jurisdicciones vecinas, en procura de realizar la gestión conjunta que permite dar solución a los asuntos de beneficio común como el Río Subachoque, la Interconexión vial, la disposición final de residuos sólidos, entre otros; para tal propósito se han establecido objetivos, políticas y estructura prioritaria regional.
- Se ha determinado un modelo de ordenamiento para el Municipio que le permita en lo regional, rural y urbano la articulación, potenciando los valores y soporte natural a fin de permitir a Madrid la integración real con su entorno en la Sabana de Bogotá.
- De acuerdo con lo señalado en la Ley 388 de 1997, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial deberá desarrollar el componente general, urbano y rural, indicando sus objetivos, políticas, estrategias y sistemas estructurantes en el mediano y largo plazo.
- La determinación de los usos del suelo es un aspecto esencial tanto a nivel urbano como rural, en tal sentido la formulación ha estado orientada a la determinación de la capacidad de soporte del territorio garantizando la sostenibilidad económica, ambiental y social del mismo en concordancia con las determinaciones del Acuerdo 16 de 1999 de la Corporación Autónoma Regional, CAR.
- Para el suelo urbano se han delimitado los perímetros urbanos de la cabecera municipal y del centro poblado de Puente de Piedra, con el fin de garantizar en el largo plazo la reducción de las inequidades en el costo del suelo urbano, previendo la necesidad presente de suelo aptos para el desarrollo del uso residencial, no solo para estratos bajos sino para estratos medios y altos con el fin de fortalecer a Madrid en el mercado de Tierras urbanizables con condiciones de servicios y de espacio público competitivas en la oferta regional de la Sabana de Bogotá.
- Dado que en el suelo urbano solo existe un 13% de disponibilidad de suelo con uso residencial se prevé suelo de expansión a ser incorporado, en el suelo urbano, con uso residencial; que garantice un aumento en el porcentaje del suelo con uso residencial.
- El programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, establece las inversiones necesarias en el corto, mediano y largo plazo, con una marcada diferencia con las proyecciones de inversión previstas en el Plan de Desarrollo, motivo por el cual es necesario que las administraciones venideras realicen una labor fundamental en el recaudo de impuestos y en ajusten administrativos que le permitan concertaciones y futuras financiaciones de carácter departamental y nacional.

INDICE

Artículo 1.	Adopción del PBOT	9
Artículo 2.	Definición del Plan Básico de Ordenamiento Territorial	9
Artículo 3.	Vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial	9
Artículo 4.	Normas que sustentan los principios y objetivos generales del ordenamiento territorial	9
Artículo 5.	Normas que sustentan contenidos, criterios y aspectos específicos del plan de ordenamiento territorial	10
Artículo 6.	Principios que orientan el PBOT	10
Artículo 7.	Determinación del Modelo de Ordenamiento para el Municipio de Madrid	10
TITULO I. ARTICULACION REGIONAL		11
Artículo 8.	Relaciones Intermunicipales	11
Artículo 9.	Objetivos Generales	11
Artículo 10.	Políticas Generales	11
Artículo 11.	Estructura prioritaria regional	11
Artículo 12.	De la Potestad del Alcalde	13
TITULO II. COMPONENTE GENERAL		14
CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES		14
Artículo 13.	Definición	14
Artículo 14.	Objetivos Generales	14
Artículo 15.	Objetivos Específicos	14
Artículo 16.	Estrategias	15
Artículo 17.	Directrices Generales	15
Artículo 18.	Políticas Generales	16
CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES		16
Artículo 19.	Definición	16
Artículo 20.	Acciones sobre el Territorio	16
Artículo 21.	Clasificación de Los Sistemas Estructurantes	17
Artículo 22.	Delimitación Perímetro Municipal	18
TITULO III. COMPONENTE URBANO		18
CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES		18
Artículo 23.	Definición	18
Artículo 24.	Vigencia	18
Artículo 25.	Objetivos, Políticas y Estrategias	19
Artículo 26.	Delimitación y Características del Suelo Urbano	19
Artículo 27.	Suelo de expansión urbana	20
CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES		21
Artículo 28.	Requisitos de los Sistemas estructurantes	21
Artículo 29.	Clasificación de Sistemas Estructurantes	21
Artículo 30.	Sistema de Areas de Conservación y protección de los Recursos Naturales y Artificiales	21
Artículo 31.	Áreas para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico	22
Artículo 32.	Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos	22
Artículo 33.	Sistema de Vías y de Transporte	23
Artículo 34.	Componentes del sistema vial	23

Artículo 35. Apropiación de terrenos para el sistema vial	23
Artículo 36. Sistema Vial Primario	23
Artículo 37. Dimensiones mínimas del sistema vial primario en los nuevos desarrollos	24
Artículo 38. Sistema Vial Secundario	24
Artículo 39. Dimensiones mínimas del sistema vial secundario en los nuevos desarrollos	25
Artículo 40. Sistema Vial Terciario	25
Artículo 41. Dimensiones mínimas del sistema vial terciario en los nuevos desarrollos	25
Artículo 42. Sistema de Tránsito y Transporte	27
Artículo 43. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios	27
Artículo 44. Servicio de Acueducto	27
Artículo 45. Servicio de alcantarillado	28
Artículo 46. Servicio de Aseo y Saneamiento Ambiental	28
Artículo 47. Residuos Sólidos Hospitalarios o patógenos	29
Artículo 48. Servicio de Energía Eléctrica, Telefonía y Gas Natural	29
Artículo 49. Sistema de Equipamientos	29
Artículo 50. Sistema de Espacio Público	29
Artículo 51. El destino del espacio público	30
Artículo 52. Publicidad Exterior Visual	30
Artículo 53. Acciones para la defensa del Espacio Público	31
Artículo 54. Primer Nivel de Espacio Público	31
Artículo 55. Segundo Nivel de Espacio Público	32
TITULO IV. TRATAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS Y USOS DEL SUELO	32
CAPITULO 1 TRATAMIENTOS	32
Artículo 56. Definición	32
Artículo 57. Tratamiento de Conservación	33
Artículo 58. Tratamiento de Consolidación	33
Artículo 59. Tratamiento de Desarrollo	33
Artículo 60. Tratamiento de Renovación Urbana	33
Artículo 61. Tratamiento de Mejoramiento Integral	34
CAPITULO 2 ZONAS HOMOGÉNEAS	34
Artículo 62. Definición	34
Artículo 63. Zonas homogéneas	34
Artículo 64. Características de las zonas homogéneas	34
CAPITULO 3 USOS DEL SUELO	35
Artículo 65. Definición	35
Artículo 66. Tipos de usos	35
Artículo 67. Determinación de usos	41
Artículo 68. Usos del suelo por zonas homogéneas	41
CAPITULO 4 REGLAMENTACIÓN DE USOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS POR ZONA HOMOGÉNEA	42
Artículo 69. Delimitación de la Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)	42
Artículo 70. Usos del suelo en Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)	42
Artículo 71. Normas complementarias para Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)	42
Artículo 72. Alturas para Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)	43
Artículo 73. Delimitación de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC)	43
Artículo 74. Usos de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC)	43
Artículo 75. Normas complementarias de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC)	44
Artículo 76. Alturas de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC)	46

Artículo 77. Delimitación de la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZuRD)	47
Artículo 78. Usos para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZuRD)	49
Artículo 79. Normas complementarias para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZuRD)	49
Artículo 80. Alturas para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZuRD)	51
Artículo 81. Delimitación de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInc)	52
Artículo 82. Usos de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInc)	52
Artículo 83. Normas Complementarias de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInc)	52
Artículo 84. Alturas de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInc)	52
Artículo 85. Delimitación de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	52
Artículo 86. Usos Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	53
Artículo 87. Normas complementarias de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	53
Artículo 88. Alturas de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	54
Artículo 89. Delimitación de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	54
Artículo 90. Usos de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	54
Artículo 91. Normas complementarias de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	54
Artículo 92. Alturas de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	55
Artículo 93. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC)	55
Artículo 94. Usos de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC)	55
Artículo 95. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC)	55
Artículo 96. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC)	57
Artículo 97. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)	57
Artículo 98. Usos de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)	57
Artículo 99. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)	57
Artículo 100. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)	57
Artículo 101. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCRn)	58
Artículo 102. Usos de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCRn)	58
Artículo 103. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCRn)	58
Artículo 104. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCRn)	59
Artículo 105. Delimitación de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	59
Artículo 106. Usos de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	59
Artículo 107. Normas complementarias de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	59
Artículo 108. Alturas de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	59
Artículo 109. Delimitación de la Zona Urbana De Expansión Residencial (ZuExR)	59
Artículo 110. Usos de la Zona De Expansión Residencial (ZExR)	59
Artículo 111. Normas complementarias de la Zona De Expansión Residencial (ZExR)	60
Artículo 112. Alturas de la Zona De Expansión Residencial (ZExR)	62
Artículo 113. Delimitación de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)	62
Artículo 114. Usos de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)	62
Artículo 115. Normas complementarias de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)	62
Artículo 116. Alturas de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)	62
Artículo 117. Delimitación Zona Urbana de Recreación De Consolidación (ZuRcC)	62
Artículo 118. Usos de la Zona Urbana de Recreación De Consolidación (ZuRcC)	62
Artículo 119. Normas complementarias Zona Urbana de Recreación De Consolidación (ZuRcC)	62
Artículo 120. Alturas Zona Urbana de Recreación De Consolidación (ZuRcC)	62
CAPITULO 5 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	63
Artículo 121. Objetivo	62
Artículo 122. Déficit	62
Artículo 123. Estrategias	63
Artículo 124. Instrumentos para la ejecución de programas	63
Artículo 125. Localización de Vivienda de Interés Social	63
Artículo 126. Definición de Vivienda de Interés Social	63
Artículo 127. Destinación de suelos	63
Artículo 128. Legalización de Asentamientos	64

Artículo 129. Criterios para la legalización de Asentamientos	64
Artículo 130. Procedimientos para la legalización de Asentamientos	64
Artículo 131. Reasentamientos	64
Artículo 132. Definición del programa de Reasentamientos	65
Artículo 133. Mecanismos para Reubicación	65
Artículo 134. Principios para Reubicación	65
Artículo 135. Banco Inmobiliario	65
Artículo 136. Organizaciones de Vivienda	67
CAPITULO 6 CESIONES URBANISTICAS	67
Artículo 137. Tipos de cesiones obligatorias	68
Artículo 138. Cesiones TIPO A	68
Artículo 139. Determinación de las áreas de Cesión TIPO A	68
Artículo 140. Sistema de bonificación de derechos de edificabilidad	68
Artículo 141. Cesiones TIPO B	69
Artículo 142. Proporción de las cesiones TIPO B	69
CAPITULO 7 NORMAS GENERALES	69
Artículo 143. Urbanización en áreas con Tratamiento de Desarrollo	69
Artículo 144. Políticas Generales	69
Artículo 145. Modalidades del Desarrollo Por Urbanización	71
Artículo 146. Sistema vial primario en áreas de desarrollo	72
Artículo 147. Sistema Vial Local en áreas de desarrollo	72
Artículo 148. Zonas verdes y comunales en áreas de desarrollo	73
Artículo 149. Compensaciones de Areas de Cesión	74
Artículo 150. Condiciones para aceptación de predios para banco de cesiones tipo A	74
Artículo 151. Parcelación o división de predios	74
Artículo 152. Condiciones a las que se deben sujetar los inmuebles	75
Artículo 153. Propiedad horizontal	75
Artículo 154. Rehabilitación de inmuebles divididos sin licencia	75
Artículo 155. Sistemas de subdivisión en el desarrollo por urbanización	76
CAPITULO 8 LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS	76
Artículo 156. Licencias	76
Artículo 157. Licencias de Urbanismo	76
Artículo 158. Licencias de Construcción	76
Artículo 159. Solicitud de Licencias	76
Artículo 160. Vigencia y Prórroga	77
Artículo 161. Comunicación de la solicitud de la Licencia	77
Artículo 162. Contenido de la Licencia	77
Artículo 163. Identificación de las obras	78
Artículo 164. Información de Licencias	78
Artículo 165. Reconocimiento de construcciones	78
Artículo 166. Trámite para el reconocimiento	78
Artículo 167. Solicitud del reconocimiento de construcciones	78
Artículo 168. Resolución del reconocimiento de construcción	79
Artículo 169. Reconocimiento de construcciones de vivienda subsidiable	79
Artículo 170. De las sanciones urbanísticas	79
CAPITULO 9 PLANES PARCIALES	79
Artículo 171. Definición	79
Artículo 172. Plan Parcial Sector Industrial del Cortijo y Áreas Residenciales aledañas.	79
Artículo 173. Plan Parcial Paseo de las Flores y Parque Alfonso López	80

Artículo 174. Plan Parcial predio Fuerza Aérea Colombiana	81
Artículo 175. Plan Parcial Zona de Equipamientos Especiales	81
Artículo 176. Plan Parcial de La Vereda de Puente de Piedra	81
TITULO V. COMPONENTE RURAL	82
CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES	82
Artículo 177. Definición	82
Artículo 178. Vigencia	82
Artículo 179. Políticas	82
CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES	82
Artículo 180. Definición	83
Artículo 181. Clasificación de Sistemas Estructurantes	83
Artículo 182. Sistemas de comunicación vial	83
Artículo 183. Sistema de Aprovechamiento de Agua Potable y Saneamiento Básico	83
Artículo 184. Sistema de Equipamiento en Salud y Educación	84
Artículo 185. Areas de Conservación, Protección y Mejoramiento	84
Artículo 186. Areas Expuestas a Amenazas y Riesgos	84
Artículo 187. Areas de Protección de Infraestructura de Servicios	84
Artículo 188. Areas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico	85
CAPITULO 3 USOS DEL SUELO	85
Artículo 189. Zonificación	86
Artículo 190. Categoría de Usos	86
Artículo 191. Zonas de Protección	86
Artículo 192. Subzona de Reserva Forestal	86
Artículo 193. Subzona Rondas de Cuerpos de Agua y Nacimientos	87
Artículo 194. Subzona de Amortiguación	87
Artículo 195. Subzona Distrito de Manejo Integrado	88
Artículo 196. Zona de Recreación Eco turística	88
Artículo 197. Sub zona Infraestructura de Servicios Públicos	89
Artículo 198. Zonas Agropecuarias	89
Artículo 199. Zona de Corredor Vial	95
Artículo 200. Zona de Reestauración Morfológica y Rehabilitación	95
Artículo 201. Zona Suburbana	96
Artículo 202. Zona Institucional	94
Artículo 203. Centros Poblados	95
Artículo 204. Subdivisión de Predios	95
Artículo 205. Normas Generales para Construcciones Individuales	95
Artículo 206. Normas Generales para Parcelaciones	95
TITULO VI. PROGRAMA DE EJECUCION Y OTRAS DISPOSICIONES	96
Artículo 207. Definición	96
Artículo 208. Plusvalía	96
Artículo 209. Aplicación de la Plusvalía	96
Artículo 210. Glosario	97
Artículo 211. Derogatoria	97

ACUERDO No 024 DEL 2000 04 SEP 2000
"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MADRID - CUNDINAMARCA.
EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MADRID - CUNDINAMARCA EN USO DE SUS
ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR LA LEY
388 DE 1997 Y

Considerando:

1. Que los Municipios deben formular y adoptar el Plan de Ordenamiento del Territorio de acuerdo con la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y La Ley 388 de 1997.
2. Que se deben establecer los mecanismos que permitan al Municipio promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y protección de los recursos naturales, patrimonio cultural, velar por la creación y defensa del espacio público, la protección del medio ambiente, la prevención de desastres, hacer efectivo el derecho a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios, promover y controlar la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Que se debe propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.
4. Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Madrid ha surtido los procesos de concertación y concepto de las instancias señaladas por la Ley, en especial lo determinado en la Ley 507 de 1999.
5. Que es función del Honorable Concejo Municipal dar trámite al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, según lo establecido por la Ley.

Acuerda:

Artículo 1. Adopción del PBOT.

Adóptese el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid, Cundinamarca, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios.

Artículo 2. Definición del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT de Madrid. Es el instrumento básico establecido por la Ley 388 de 1997, para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo en el mediano y largo plazo.

Artículo 3. Vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Madrid Cundinamarca, tendrá una vigencia de tres (3) periodos constitucionales de Administraciones Municipales y se podrán hacer ajustes de acuerdo exclusivamente a las determinaciones de la Ley 388/97 o las disposiciones vigentes.

Artículo 4. Normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial.

Las normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial son:

1. Constitución Política de Colombia de 1991.
2. Ley 9 de 1989 Reforma Urbana

3. Ley 99 de 1993 Medio Ambiente
4. Ley 152 de 1994. Ley Orgánica del Plan de Desarrollo
5. Ley 134 de 1994. Mecanismos de Participación Ciudadana
6. Ley 142 de 1994. Ley de Servicios Públicos y demás normas vigentes

Artículo 5. Normas que sustentan contenidos, criterios, y métodos específicos del plan de ordenamiento territorial.

1. Ley 136 de 1994. Modernización de los municipios
2. Ley 388 de 1997. Ley de Ordenamiento Territorial y sus Decretos reglamentarios:
3. Decreto 1052 de 1998. Referente a licencias de construcción y urbanismo, ejercicio de la curaduría urbana y sanciones urbanísticas.
4. Decreto Reglamentario 150 de 1998. Referente a reestructuración del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico y del Consejo Superior de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable
5. Decreto Reglamentario 151 de 1998. Referente a compensación en tratamiento de conservación.
6. Decreto Reglamentario 540 de 1998. Referente a transferencia gratuita de bienes fiscales.
7. Decreto Reglamentario 879 de 1998. Referente al Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial
8. Decreto Reglamentario 1052 de 1998 de licencias, construcción y urbanismo.
9. Decreto Reglamentario 1420 De 1998. Referente de avalúos
10. Decreto Reglamentario 1504 de 1998. Reglamentario del Espacio Público en los Planes de Ordenamiento Territorial.
11. Decreto Reglamentario 1507 de 1998. Reglamentario de los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística
12. Decreto Reglamentario 1599 de 1998. Reglamentario de la participación en Plusvalía.
13. Ley 507 de 1999 modificatoria de la Ley 388 de 1997.
14. Ordenanza 065 de 1999, lineamientos para ordenamiento territorial en Cundinamarca.
15. Y demás normas vigentes

Artículo 6. Principios que orientan el PBOT.

Los principios que orientan el PBOT basados en la Constitución política y la ley de desarrollo territorial 388 de 1997 son los siguientes:

1. La propiedad privada debe tener una función social y ecológica, artículo 13 de la constitución política, lo cual implica que los derechos que tienen los particulares sobre los predios no puedan sobreponerse sobre el bienestar colectivo.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular. En las normas que regulan el uso del suelo y la ocupación del territorio el interés general debe prevalecer sobre el interés particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios en las acciones que el plan determina. Las normas que regulan el ordenamiento territorial de Madrid no pueden generar cargas o beneficios inequitativos. Bajo estos principios el PBOT desarrolla la función pública del urbanismo fomentando la participación democrática de los ciudadanos y sus organizaciones, para la concertación entre los diversos intereses sociales, económicos y urbanísticos.

Artículo 7. Determinación del Modelo de Ordenamiento para el Municipio de Madrid

El modelo de ordenamiento del municipio prevé de acuerdo con la Ley, las acciones necesarias para configurar el ordenamiento en el mediano y largo plazo, así:

1. Un espacio municipal articulado, con lo regional, estructurado sobre un soporte natural geográficamente delimitado, que gesta un sistema de áreas protegidas fundamentando en los sistemas orográficos e hidrográfico, una ciudad central que se orienta hacia un patrón de ocupación compacto, e integrado por la red vial y de equipamientos, al área rural que se concibe

acorde con los requerimientos económicos de la sabana de Bogotá en función de facilitar la solución a las inequidades sociales del municipio.

2. Un espacio rural protegido donde se conservan y potencian sus valores, integrándolos a la dinámica de la calidad, y definiendo sus bordes con precisión para garantizar un equilibrio territorial.
3. Un espacio urbano construido sobre un soporte natural altamente valorado, donde se concentran las actividades urbanas y se realizan las acciones necesarias para la articulación interna del casco urbano.

TITULO I. ARTICULACION REGIONAL

Artículo 8. Relaciones Intermunicipales

El Municipio de Madrid deberá fortalecer las relaciones intermunicipales y regionales atendiendo la diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia, incorporando instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

Artículo 9. Objetivos Generales

Se establecen como objetivos para la Articulación del Municipio con el entorno regional los siguientes:

1. Fortalecer el planeamiento regional concertado para hacer del municipio de Madrid y sus municipios cercanos, un territorio fuertemente atractivo para la inversión privada y estatal de carácter departamental, nacional e internacional.
2. Fundamentar el desarrollo de la región en la valorización del medio ambiente como elementos estructuradores de la región.
3. Promover la localización estratégica de manera concertada de las actividades de la región de la Sabana de Occidente para fomentar un desarrollo integral y completo, creando una red solidaria de asentamientos en la región.
4. Promover una infraestructura vial y de transporte, a partir de la consolidación de las vías municipales que integre el territorio y complementar con criterios de equilibrio los equipamientos regionales y los servicios públicos.

Artículo 10. Políticas Generales

Se determinan como políticas generales para la integración a la región las siguientes:

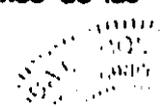
1. Fijar concertadamente en el corto plazo, con los municipios pertenecientes a la Asociación de Municipios de Sabana de Occidente unos requerimientos de ordenamiento mínimos que permitan la consolidación de un territorio altamente atractivo para la inversión.
2. Se deberá garantizar conjuntamente la protección de los elementos naturales como estructuradores de la región.
3. Se deberán localizar las actividades de servicio regional sobre las redes viales que garanticen una accesibilidad al conjunto de los municipios de la Sabana de Occidente
4. Se garantizará en el área municipal la consolidación del sistema vial que permita la comunicación regional en el largo plazo.

Artículo 11. Estructura prioritaria regional.

Para la integración del municipio al entorno de la región, se establece que:

El modelo regional a desarrollar se estructura prioritariamente en el tratamiento específico de las siguientes dimensiones:

1. Infraestructura vial y de transporte.
2. Manejo de recursos hídricos.
3. Vivienda de interés social.



- 4. Servicios públicos.
- 5. Equipamientos.

1. Objetivo Regional de la Infraestructura Vial.

Promover la conexión Intermunicipal para fomentar su desarrollo potenciando la consolidación de un sistema de ciudades para mejorar la accesibilidad de sus ámbitos funcionales, para lo cuál se han establecido los siguientes corredores viales:

- a) **Corredores Viales Nacionales y sus Franjas de Aislamiento y Protección Ambiental.** Está conformado por la Autopista Medellín y la Troncal de Occidente. Tendrá un ancho total de 22 metros, una franja de aislamiento ambiental de 15 metros y una franja de 200 metros a lado y lado desde el borde de la vía. Madrid deberá adelantar acciones conjuntas con los Municipios vecinos para la determinación de los usos que los beneficien cualitativamente en el corto plazo. Se registrarán por las determinaciones de los entes competentes.
- b) **Corredores Interregionales de Segundo Nivel.** Corresponde a los ejes viales de integración con los municipios vecinos en su tramo perteneciente al área rural. Esta conformado por el Anillo Nor-occidental de segundo nivel. Tendrá un ancho total de 18 metros; 9 metros de calzada, 2 metros de berma, 1 metro de zona verde y 1.50 de andén, una franja de aislamiento ambiental de 15 metros. El Municipio deberá adelantar Acuerdos Intermunicipales y las acciones pertinentes para viabilizar el corredor con cada Municipio colindante en el corto plazo.
- c) **Corredor Ecológico Turístico.** Es un elemento de integración regional paralelo a la Toma de San Patricio, cuyo tratamiento y desarrollo es prioritario en la consolidación del modelo de ordenamiento rural. Tendrá un ancho total de 15 metros.
- d) **Corredor Férreo, Tren de la Sabana de Occidente.** Es una red de comunicación con los municipios vecinos de orden regional, basado en la reactivación del transporte ferroviario. Tendrá un aislamiento fijado por la Empresa propietaria del corredor en concordancia con las características municipales. El Municipio deberá adelantar acciones conjuntas con sus vecinos colindantes para la negociación con Ferrovías y en el corto plazo deberán incorporarse dentro de los proyectos municipales los requerimientos para el funcionamiento del mismo.

2. Objetivo Regional del Manejo de Recursos Hídricos.

Constituye un objetivo regional, garantizar el suministro de agua, la protección de las aguas subterráneas y superficiales, la regulación de los caudales y protección contra inundaciones, la eliminación y/o tratamiento de aguas residuales teniendo en cuenta los siguientes componentes:

- a) **Componente Hídrico:** Las aguas superficiales están conformadas por los Ríos Subachoque, Bojacá y Madrid, Laguna de la Herrera, Toma de San Patricio, Humedales de la Vereda de Potrero Grande- La Estancia y Vereda el Corzo, Distritos de Riego de la Ramada y de Bojacá, canales Troncal de Occidente, la delimitación de la ronda técnica, la determinación de una zona de manejo y preservación ambiental regional, que cumpla con funciones para el recreo, la ecología, el bioclima, clima y la estructuración del paisaje. Estas zonas están constituidas tanto por bosques como por paisajes abiertos y no serán objeto de cualquier actividad constructora. Las decisiones sobre el recurso hídrico deberán estar en concordancia con las determinaciones de la autoridad ambiental competente.
- b) **Componente Aguas Subterráneas.** Para el control de la explotación de aguas subterráneas, el Municipio deberá solicitar a la autoridad ambiental competente, se establezca la condición actual de las aguas subterráneas, en su potencial y condiciones de explotación.

De igual forma se deberán adelantar las acciones necesarias para la conservación del área de recarga correspondiente a los Cordones Montañosos del Abra.

3. Objetivo Regional de la Vivienda de Interés Social.

El Municipio deberá solucionar el déficit de vivienda con prioridad sobre su población interna en procura de lo cual se crearán estrategias e instrumentos para la ejecución de programas, en las



cuales participarán la empresa privada, la entidad pública y otras que realicen programas para implementar la vivienda. Este plan se manejará a mediano plazo.

4. Objetivo Regional de los Servicios Públicos.

Satisfacer las necesidades primarias de sus habitantes en el corto y mediano plazo, el Municipio de Madrid coadyuvará para que los municipios integrados a la Asociación de Sabana de Occidente gestionen los recursos tendientes a lograr soluciones a las necesidades de servicios básicos insatisfechos, para cuyo efecto se deberá contar con el apoyo del Departamento, la entidad regional competente y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de mayor jerarquía.

- a) **Residuos Sólidos.** El Municipio deberá generar como objetivos para el manejo de los residuos sólidos campañas para su reducción, reciclaje y eliminación por métodos poco contaminantes. En el nivel regional se deberá hacer parte de un programa único integrado para la localización y revegetación de vertederos. La localización de plantas para la eliminación de residuos sólidos se realizará en un término de mediano plazo.

5. Objetivo Regional del Equipamiento.

Generar un sistema de equipamientos regionales con una jerarquía que responda a la evaluación del número de habitantes por municipio, número de habitantes del ámbito funcional, evaluación de las actividades económicas, movimientos pendulares poblacionales y dotación con servicios básicos sociales.

Hacen parte como componentes del equipamiento regional los siguientes:

- a) **Equipamientos para el Transporte.** Es el conjunto de instalaciones de apoyo que permiten la adecuada movilidad origen - destino de personas, mercancías, semovientes y bienes en general, de forma óptima y segura, garantizando una eficiente dinámica en las actividades municipales y estableciendo una comunicación fluida regional, nacional e internacional.
- b) **Abastos y Comercio.** Comprende las instalaciones destinadas al proceso de recepción, embalaje, almacenaje de productos no procesados y a su distribución en el municipio, tales como plazas de mercado, mataderos, frigoríficos y centrales de abastos entre otros.
- c) **Servicios Sociales.** Esta compuesto por las instalaciones cuya capacidad es de cubrimiento regional, en servicios de salud, educación, cultura, deporte y recreación.

Parágrafo 1.

El Municipio de Madrid deberá participar activamente como integrante de la cuenca del Río Subachoque, en apoyo a las gestiones que coadyuven a la preservación y conservación del recurso hídrico de esta y se tendrán en cuenta las determinaciones del estudio regional que Sabana de Occidente lidera la Gobernación de Cundinamarca siempre que no interfiera con los propósitos municipales.

Parágrafo 2.

El Municipio de Madrid deberá en el corto plazo de la vigencia del presente acuerdo incorporar las medidas y determinaciones resultantes del estudio de la cuenca alta del río Bogotá promovido por la Gobernación de Cundinamarca en la medida en que lo presupuestado signifique el mejoramiento de las condiciones del territorio.

Artículo 12. De la Potestad del Alcalde.

El Alcalde Municipal podrá celebrar acuerdos, convenios, contratos con los municipios y entidades del orden público y privado que estén interesados en la solución de las necesidades de la comunidad en el marco de lo establecido por el presente Acuerdo, previas facultades conferidas por el Concejo Municipal.

TITULO II COMPONENTE GENERAL

CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES

Artículo 13. Definición.

El componente general del Plan Básico de Ordenamiento señalará los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que conllevarán desde el punto de vista del manejo territorial, hasta el manejo municipal, y contemplará la identificación y localización de acciones sobre el territorio que posibilite organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad, los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales, el establecimiento del área de reserva y las regulaciones de protección del medio ambiente, la localización de actividades de infraestructura y equipamientos básicos, la clasificación del territorio en suelo urbano, rural y expansión urbana y el inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos.

Artículo 14. Objetivos Generales.

Son objetivos generales del componente general los siguientes:

1. Gestar a partir de la constitución de un nuevo centro urbano, un amplio y duradero proceso de reconciliación de la colectividad local con los valores estéticos y funcionales que adquirirá la nueva ciudad, de modo que los habitantes de Madrid y los que la visitan, puedan reconocer la importancia estratégica del nuevo Parque Alfonso López como espacio de encuentro, como lugar común y como referencia cultural del nuevo orden socio cultural.
2. Racionalizar, desde el punto de vista de los intereses estratégicos de toda la colectividad local vista a largo plazo, los procesos de ocupación y valorización de las áreas rurales, para preservar los valores ecológicos, paisajísticos de su propia jurisdicción y para garantizar el aprovechamiento sostenible del agua, del suelo y del aire.

Artículo 15. Objetivos Específicos.

Son objetivos específicos del componente general los siguientes:

1. Optimizar la prestación de servicios públicos garantizando el adecuado cubrimiento dentro del perímetro urbano.
2. Recomponer la centralidad del casco urbano a partir de un proyecto de renovación urbana, para generar un nuevo referente estético y funcional que permitirá ordenar la relación de este nuevo centro con el resto del casco urbano.
3. Redefinir el perímetro urbano y las áreas de expansión de la Cabecera Municipal, en función de criterios técnicamente definidos que garanticen una adecuada articulación de todos los barrios de Madrid, con su nuevo centro urbano.
4. Preservar el valor paisajístico y los valores ecológicos de algunas áreas, definidas como Zonas Rurales de Preservación.
5. Reglamentar y ordenar la ocupación de las zonas rurales, de modo que los usos permitidos garanticen la sostenibilidad del territorio
6. Preservar de ocupación las rondas del sistema hídrico y controlar el uso de las aguas subterráneas con el fin de obtener a mediano plazo un equilibrio en el manejo del recurso hídrico.
7. Preservar el valor paisajístico del Valle del Abra y del Cerro Casablanca y conformar un corredor ecológico que permita la creación de un enlace efectivo entre estos dos elementos, que potencie a largo plazo los valores ambientales y recreativos de las zonas rurales del municipio.
8. Redefinir el esquema general de ocupación urbana para optimizar los desarrollos que puedan integrarse en un esquema de ordenamiento racionalizado.
9. Racionalizar y direccionar el desarrollo del sector de Puente de Piedra, dotando de servicios públicos, ordenando su asentamiento urbano y el sector Pablo VI en su contexto rural inmediato,

con el fin de consolidar en un mediano plazo un centro de actividad y desarrollo que aproveche todos las potencialidades que su ubicación y recursos ofrecen para el beneficio de todo el municipio.

Artículo 16. Estrategias.

Son estrategias para el desarrollo del Componente General las siguientes:

1. Redefinir la estructura del casco urbano de Madrid, reconociendo el potencial ordenador de la actual vía Troncal de Occidente, convirtiéndola en el entorno de la estación del ferrocarril en un parque que integre las dos partes en las que está hoy segregada la cabecera municipal, para construir una nueva centralidad.
2. Declarar de utilidad pública previa disponibilidad presupuestal de los predios que se considere necesarios, para poder estructurar la zona central del municipio.
3. Crear una estructura vial jerarquizada a partir de un primer nivel conformado por circuitos viales arteriales permitiendo la articulación con el sistema secundario.
4. Racionalizar el acceso a los principales barrios con pases viales y/o con vías intensivamente arborizadas, que permitan recuperar el valor paisajístico del área urbana.
5. Permitir la implantación de industria liviana no contaminante en el área industrial urbana generando los estímulos impositivos necesarios para su efectivo desarrollo.
6. Concertar con los propietarios de la Vereda del Valle del Abra y el Cerro de Casablanca, un Acuerdo Especial de Regulaciones, que garanticen la preservación ambiental de acuerdo a lo estipulado en la Ley 99 de 1993.
7. Crear un corredor ecológico que permita el fortalecimiento de un enlace efectivo entre dos formaciones montañosas que potencie a largo plazo los valores ambientales y recreativos de las zonas rurales del municipio.
8. Definir en el corto plazo las áreas de ronda hidráulica de los cuerpos de agua existentes dentro del perímetro urbano y las acciones necesarias para su recuperación, por parte de las entidades competentes.
9. Generar en los predios de propiedad de la Fuerza Área Colombiana un plan parcial en el corto plazo que incluya los estudios de impacto ambiental, evaluación de operación actual y proyectada de la pista y las instalaciones subsidiarias.
10. Concertar con los propietarios de predios declarados como suelo de expansión urbana y suburbana, su desarrollo con planes parciales teniendo en cuenta los lineamientos de Servicios Públicos domiciliarios.
11. Definir un programa de racionalización y mejora de servicios de infraestructura, acueducto, y alcantarillado, sistema vial en lo urbano y rural, para que unido al mejoramiento y preservación de las condiciones ambientales existentes, permitan que en el mediano plazo el municipio se posicione como un territorio que optimice las condiciones de su desarrollo.
12. Proveer de servicios públicos y de equipamientos al desarrollo del sector de La Vereda de Puente de Piedra, por medio de un Plan Parcial que permita ordenar los asentamientos semiurbanos existentes y su contexto rural inmediato, con el fin de consolidar en un mediano plazo un centro de actividad y desarrollo que aprovechen todos los potenciales que su ubicación y recursos ofrecen para el beneficio de todo el municipio.

Artículo 17. Directrices Generales

Se definen como directrices generales del PBOT, las siguientes:

1. Orientar las acciones sobre las ventajas comparativas que posee el territorio del municipio cualificando todos aquellos elementos que tienen un potencial ordenador.
2. Buscar el desarrollo de un ambiente físico - espacial y social que propenda por una alta calidad de vida.
3. Reconfigurar a mediano plazo la estructura espacial rural y urbana.

Artículo 18. Políticas Generales

1. Priorizar las inversiones del municipio que permitan garantizar la adecuada prestación de servicios públicos dentro del perímetro urbano definido por el presente acuerdo.
2. Crear una centralidad urbana que le dé a los habitantes del municipio de Madrid identidad y referenciación física especial.
3. Legalizar la ocupación del territorio devolviéndole a la ronda de los ríos su carácter público.
4. Determinar la estructura del territorio por los valores ecológicos de la jurisdicción así: río Subachoque, río Madrid, río Bojacá, laguna de la Herrera, canal de San Patricio, humedales de la vereda de Potrero Grande- La Estancia y vereda el Corzo, distritos de riego de la Ramada y de Bojacá; cerros del Valle del Abra, el cerro Casablanca y en el corredor de la Toma de San Patricio.
5. Compatibilizar el uso productivo de los suelos con su desarrollo sostenible a largo plazo especialmente en las áreas rurales.

**CAPITULO 2
SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

Artículo 19. Definición.

Se definen como la combinación de mecanismos de intervención que permite la conservación ambiental contemplando los sistemas hídrico, orográfico, vial, de servicios, la provisión de espacio público y de equipamientos, mediante la cual se pretende optimizar el impacto global sobre el ordenamiento físico de la jurisdicción; para esto se deben definir las acciones sobre el territorio y la clasificación de los sistemas estructurantes.

Artículo 20. Acciones sobre el Territorio.

Se definen como las acciones prioritarias que debe adelantar el Municipio para su recomposición interior, descritas de la siguiente manera:

1. Para recuperar y consolidar los valores paisajísticos presentes en las zonas rurales, su potencial para soportar diversos tipos de actividades y para poder garantizar el aprovechamiento sostenible de los suelos, se determinan y delimitan las áreas para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales, se definen las determinantes relacionadas con la protección de los suelos rurales y suburbanos de acuerdo con el modelo de desarrollo que busca la optimización del potencial y de las ventajas comparativas existentes en el territorio.
2. Es necesario reconstituir y complementar la malla vial del Municipio, con el menor costo posible, de forma tal que solucione los problemas de desarticulación existentes.
3. Para el desarrollo del sector industrial se crean nuevas áreas dentro de la zona rural que complementan sectores que en los últimos años han definido esa vocación de uso.
4. Se circunscribe el actual desarrollo industrial en la zona urbana y se deberán crear las condiciones de infraestructura y servicios para la nueva industria. Se deberá crear un parque industrial en las áreas destinadas a ese uso, aprovechando las ventajas comparativas que puede ofrecer la cercanía al casco urbano, para la prestación de servicios y la relación con la nueva troncal de occidente y con el corredor férreo.
5. En el sector de Puente Piedra es necesario prever el desarrollo de un complejo de actividades de servicios terciarios, para lo cual es necesario concretar un acuerdo con los Municipios vecinos, que incluya recaudos cruzados y otros mecanismos de compensación, que consoliden esta vocación alrededor de la autopista a Medellín.
6. Dentro de la estrategia para la preservación del valor paisajístico de la Vereda Valle del Abra y del Cerro Casablanca, es necesario concertar con los propietarios un Acuerdo Especial de Regulaciones, que rigore las restricciones de la Ley ambiental vigente, reglamentando las alturas de las construcciones, la continuidad natural del relieve y que preserve las características fundamentales de la cobertura vegetal.

Parágrafo 1.

Madrid debe pactar, en asocio con los Municipios vecinos de la zona, un programa de inversiones que busque la solución al abastecimiento de agua potable a largo plazo, garantizando la provisión que necesita para su desarrollo.

Artículo 21. Clasificación de Los Sistemas Estructurantes:

1. Áreas de Reserva

Se definen como áreas de reserva para la preservación y conservación de los recursos naturales estructurantes para la jurisdicción municipal las siguientes:

- a) Rondas de Protección del Río Subachoque, Río Bojacá, el Río Madrid, la Laguna de la Herrera.
- b) Los humedales ubicados en las Veredas de la Estancia, el Corzo y Bebederos.
- c) Cerros del Valle del Abra y Casablanca.

2. Áreas para la conservación del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico

Se definen como áreas para la Conservación del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico las siguientes:

- a) Toma de San Patricio.
- b) Centro Histórico de la Cabecera Municipal.
- c) Edificaciones localizadas en el área rural en los siguientes predios catastrales 00-00-0002 0003, 00-00-0009-0023-000, 00-00-0002-0200-000, 00-00-0007-0007, 00-00-0004-0022-000, 00-00-0005-0026-000, 00-00-0010-0029-000, 00-00-0014-0050.
- d) Estaciones del Ferrocarril de la cabecera Municipal con cédula catastral No. 01-02-0028-0001-000 y la Vereda el Corzo con cédula catastral 00-00-0005-0041-000, 01-01-0021-0003-000.

3. Corredor Ecológico Turístico.

Se define como el recorrido para el esparcimiento bajo elementos naturales, con una actividad pasiva. Lo constituye la vía que de la cabecera municipal conduce a La Vereda de Puente de Piedra, colindando con la Toma de San Patricio.

4. Sistemas de Comunicación.

En el sistema de comunicación vial se determinan como estructurantes los siguientes niveles:

- a) Primer Nivel: Autopista Medellín, Troncal de Occidente y el Corredor Férreo que permiten el enlace del territorio municipal en sus sectores norte y sur respectivamente, con el ámbito regional.
- b) Segundo Nivel: Vía que conduce de Subachoque a la cabecera municipal por la Vereda Los Árboles; y las vías que conducen de la cabecera municipal a Bojacá y de la Vereda el Corzo a Bojacá.

5. Equipamientos

Se definen como equipamientos los que garantizan las adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos urbanos y rurales, siendo estos los siguientes:

Centros para la Salud, centros de educación, Estadio Municipal, Parque de las Flores, Coliseo Cubierto.

6. Centralidad Urbana.

Se definirá como el cinturón integrador de la cabecera municipal, Troncal de Occidente, para disipar el desorden urbano provocado por la diversidad de actividades y construir una nueva entidad que reconozca el potencial ordenador y fije su centralidad.

7. Áreas de Protección.

Se definen como las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de la clasificación del suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, según Artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

8. Zonas de Alto Riesgo.

Se definen como zonas de alto riesgo las constituidas por suelos que presentan fallas geofísicas inestabilidad o que están expuestas a factores de riesgo por inundación e incendio para efectos de la ubicación de asentamientos humanos.

Se identifican como zonas de alto riesgo las siguientes:

- 24
- a) Área de explotación de cantera ubicada en la parte alta de la vereda la Punta al costado sur de la Autopista Medellín, predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0011-0110-000.
 - b) Área de explotación de cantera ubicada en la vía que de la Vereda La Cuesta conduce a la Vereda Carrasquilla, identificado con la cédula catastral No. 00-00-0014-0081-000
 - c) Área de antigua explotación de cantera ubicada al costado occidental del cerro Casablanca, predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-002-0003-000
 - d) Áreas de afectación por inundación ubicada al costado norte del río Subachoque entre las carreras 9 y 10 de la cabecera municipal.
 - e) Áreas por afectación de incendio forestal ubicada en el cerro del valle del abra, entre la parte sur de la vereda la Punta y el límite con el municipio de Subachoque y Tenjo.
 - f) Áreas de afectación por incendio forestal ubicada en el cerro Casablanca al costado oriental de la cabecera municipal, hasta la Laguna de la Herrera.
 - g) Área de afectación por incendio forestal ubicado en el predio identificado con cédula catastral No. 01- 02-0047-0001-000

9. Clasificación del suelo.

Se establece como Clasificación del suelo en la jurisdicción municipal lo siguiente: Suelo Urbano, Suelo Suburbano, Suelo de Expansión, Suelo Rural.

Artículo 22. Delimitación Perímetro Municipal

Se define como perímetro municipal lo determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a través de la información catastral existente a escala 1:10000, que deberá ser consolidado en el corto plazo mediante los procedimientos previstos en las normas vigentes, previo el estudio correspondiente que deberá realizar la Dirección de Planeación con el apoyo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. El Municipio de Madrid limita al norte con los Municipios de Subachoque, El Rosal y Facatativa, por el Este con Tenjo, Funza y Mosquera, por el Sur con Bojacá y Mosquera y por el Oeste con Bojacá y Facatativa.

**TITULO III
COMPONENTE URBANO**

**CAPITULO 1
ASPECTOS GENERALES**

Artículo 23. Definición.

El componente urbano del Plan Básico contempla la localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas, así como su proyección para las áreas de expansión, la delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales; así como las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, la formulación de estrategias de mediano plazo para el desarrollo de vivienda de interés social, la definición de los procedimientos e instrumentos de gestión urbanística y la expedición de normas urbanísticas generales sobre usos e intensidad de usos del suelo, actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas entre el perímetro urbano y el suelo de expansión.

Artículo 24. Vigencia.

El contenido y las determinaciones de mediano plazo, que se establezcan para la parte urbana, tendrán una vigencia mínima de dos (2) periodos constitucionales de Administraciones Municipales.

Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo un período constitucional de la Administración Municipal, habida cuenta de las excepciones que resultan lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

Artículo 25. Objetivos, Políticas y Estrategias.

Para el componente urbano se asimilarán los objetivos, políticas y estrategias establecidos en el Componente General para este sector, en los artículos correspondientes del título dos (2) del presente acuerdo.

Artículo 26. Delimitación y Características del Suelo Urbano.

Se define como área urbana en la jurisdicción municipal, el área que cuenta con la infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios. Su perímetro coincide con el perímetro de servicios dentro de las cuales se realizan procesos de urbanización y edificación. Se determinan dos (2) áreas urbanas a saber:

1. Perímetro Urbano de la Cabecera Municipal.

Coordenadas Caso Urbano Madrid							
No	X	Y	Ubicación	No	X	Y	Ubicación
1	980.908	1.013.840	Calle 7	29	978.777	1.013.914	
2	981.309	1.014.159	Calle 21	30	978.867	1.014.007	
3	980.933	1.014.905		31	978.903	1.013.989	
4	981.452	1.015.198		32	978.951	1.014.009	
5	981.385	1.015.332		33	979.010	1.014.048	
6	981.415	1.015.363		34	978.975	1.014.092	
7	981.381	1.015.478		35	979.048	1.014.147	
8	980.789	1.015.162	Calle 21	36	979.045	1.014.203	
9	980.395	1.015.807		37	979.052	1.014.257	
10	980.341	1.015.869		38	979.092	1.014.302	
11	980.165	1.016.021	Variante	39	979.134	1.014.324	
12	979.718	1.016.122	Río Subachoque	40	979.185	1.014.246	
13	978.858	1.016.487		41	979.223	1.014.277	
14	978.473	1.015.975	Variante	42	979.278	1.014.317	
15	977.802	1.015.821	Calle 7	43	979.297	1.014.329	
16	977.957	1.015.705	Barrio Sosiego	44	979.331	1.014.346	
17	977.434	1.014.809		45	979.378	1.014.359	
18	976.749	1.014.293	Barrio San José	46	979.405	1.014.361	
19	977.021	1.014.117		47	979.438	1.014.327	
20	977.216	1.013.992	FAC	48	979.446	1.014.319	
21	978.067	1.014.276		49	979.461	1.014.307	
22	978.270	1.014.356		50	979.485	1.014.290	
23	978.484	1.014.049	Barrio Cerezos II	51	979.507	1.014.278	
24	978.458	1.014.019		52	979.526	1.014.268	
25	978.652	1.013.792		53	979.572	1.014.252	Río Subachoque
26	978.658	1.013.744		54	979.694	1.014.556	Casablanca
27	978.682	1.013.745	Casablanca	55	979.827	1.014.794	Calle 7
28	978.810	1.013.874					

2. Perímetro urbano de la vereda de Puente de Piedra.

COORDENADAS PERIMETRO URBANO

Punto No.	X	Y
1	983.191	1.024.693
2	983.604	1.024.757
3	983.623	1.024.801
4	983.681	1.024.767
5	983.949	1.024.818
6	983.984	1.024.805
7	983.982	1.024.793
8	984.070	1.024.705
9	984.120	1.024.822
10	984.176	1.024.787
11	984.143	1.024.731
12	984.154	1.024.723
13	984.109	1.024.661
14	984.067	1.024.696
15	983.902	1.024.171
16	983.909	1.024.167
17	983.911	1.024.181
18	983.981	1.024.161
19	984.138	1.024.068
20	984.079	1.023.978
21	984.049	1.024.007
22	983.989	1.024.012
23	983.743	1.024.093
24	983.787	1.024.253

Artículo 27. Suelo de expansión urbana

El área de expansión urbana esta constituida por la porción del territorio municipal destinada a la expansión del perímetro urbano que se habilitará para el uso urbano al ocuparse por lo menos el 80% del área disponible de este.

SUR			
X	981485.77	Y	101522.54
X	981452.54	Y	1015188.02
X	981535.69	Y	1015188.57
X	980932.22	Y	1014906.21
X	981298.17	Y	1014175.58
X	981315.91	Y	1014195.59
X	981607.94	Y	1014531.07
X	981739.45	Y	1014542.28
X	981790.51	Y	1014585.46



NORTE			
X	981363.92	Y	1015477.27
X	981260.24	Y	1015694.04
X	981242.66	Y	1015721.69
X	980940.99	Y	1015960.67
X	980842.73	Y	1015960.15
X	980742.36	Y	1015960.28
X	980672.01	Y	1015521.97
X	980646.24	Y	1015406.30
X	980789.75	Y	1015161.53
X	981322.36	Y	1015455.07
X	981363.63	Y	1015477.89

CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Artículo 28. Requisitos de los sistemas estructurantes

Son requisitos de los sistemas estructurantes los siguientes:

1. **Función.** Debe tener la capacidad de acción eficazmente adecuada al cumplimiento de los objetivos del presente acuerdo.
2. **Continuidad de los componentes.** Debe cumplir con la calidad y condición de las partes que garanticen la unión entre sí.
3. **Escala.** Debe ser la referencia que se establece a una intervención respondiendo a niveles y coberturas de problemas distintos.
4. **Articulación.** Debe garantizar el funcionamiento de los sistemas sin alterar la estructura de los mismos.
5. **Responsable.** Se debe garantizar dentro del organigrama administrativo una entidad responsable.

Artículo 29. Clasificación de Sistemas Estructurantes

Son sistemas estructurantes los siguientes:

1. Sistema de áreas de conservación y protección de los recursos naturales y artificiales.
2. Áreas para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
3. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
4. Sistema Vial y de Transporte.
5. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
6. Sistema de Equipamientos.
7. Sistema de Espacio Público.

Artículo 30. Sistema de Areas de Conservación y protección de los Recursos Naturales y Artificiales.

Se definen como las áreas naturales y/o artificiales que por sus condiciones de fragilidad ecológica, características paisajísticas y aislamientos en vías y redes de servicios públicos, son objeto de tratamiento de conservación y protección dentro de las cuales se determinan las siguientes:

1. Cordón verde envolvente de 15 metros interno al perímetro urbano en los lugares en que el espacio disponible lo permita.
2. Ronda del Río Subachoque, será de treinta (30) metros lineales a partir de la cota máxima de inundación y deberá ser precisada mediante estudio técnico dada las variaciones topográficas

existentes, en cuyo caso se deberán apropiar los recursos necesarios por parte del Municipio y su realización coordinarse en el corto plazo por parte de la Empresa de Acueducto Aseo y Alcantarillado del Municipio.

3. El área que ocupa actualmente El Parque de Las Flores-identificado con la Cédula Catastral 01-02-0003-0031-000. Área de 59.785 m2.
4. La franja de protección a cada lado de la red de conducción de hidrocarburos, según lo establezca el ente propietario de la misma y de la red de energía de alta tensión en un ancho de treinta y dos (32) ML. Su ubicación se establece en el plano rural de uso del suelo.
5. La Franja de protección de la vía férrea será de 20 ML a cada lado de la misma de acuerdo a lo determinado por la entidad propietaria del sistema férreo y las normas vigentes sobre la materia.
6. El bosque existente al interior del predio de la FAC y la franja perimetral de protección que se deberá implementar en el corto plazo con altura mínima de tres metros a los Predios con las cédulas catastrales 01-01-0105-0001-000 al 01-01-0105-0005-000.
7. El bosque natural, llamado bosque de Lujan ubicado en el predio identificado con la Cédula Catastral 01-01-0014-0007-000.
8. El reservorio de agua ubicado en terrenos de la Empresa de Servicios Municipales.
9. Las franjas de aislamiento vial de la variante, de la calle 7ª y de las demás vías perimetrales.
10. Zona situada en el cruce de las vías que conducen a la Vereda de Puente de Piedra con el trazado de la variante y que se denominará: Parque de San Pedro constituida por área parcial del predio identificado con la cédula catastral 00-00-0010-0024-000.
11. Franja de protección ambiental de treinta (30) ML a las lagunas de oxidación de Madrid 1 y Madrid 2 que podrán afectar predios colindantes.

Artículo 31. Áreas para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.

Se definen como áreas que enmarcan bienes inmuebles que por su valor histórico, cultural y arquitectónicos deben ser objeto de conservación y protección a fin de mantener la memoria histórica de la comunidad, y se determina así:

1. Alrededor del Parque Pedro Fernández Madrid, dentro del cuál se incluyen las manzanas catastrales Nos. 03-09-16-18-19-20-21-22-23-25-27-28-29-30-33-34-35-36 y 37, del sector 1.
2. Alrededor de la Estación del Ferrocarril y del parque Alfonso López, dentro del cuál se incluyen las manzanas catastrales Nos. 19-26 y 28 del sector 2.
3. Las edificaciones aisladas que pertenecen a diferentes épocas de la evolución de la cabecera Municipal que constituyen Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico sean determinadas mediante evaluación a realizar por la oficina de Planeación Municipal en un plazo no mayor a doce meses después de la aprobación del presente acuerdo.

Artículo 32. Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos.

Son áreas que por no cumplir con requisitos mínimos de estabilidad geotécnica o hidráulica no podrán desarrollar ningún tipo de actuación urbanística, salvo las que se refieren a manejo ecológico, mejoramiento o utilización en beneficio público. Se incluye dentro de estas áreas las que por sus condiciones de cobertura vegetal son vulnerables a incendios.

Las siguientes son las áreas expuestas a amenazas y riesgos:

1. Sobre la Ronda del Río Subachoque, el tramo comprendido entre las carreras 9 y 10 al costado Sur-Occidental de la calle 13.
2. La antigua explotación de canteras en la Ladera Occidental del Cerro de Casablanca - 00-00-002-0003-000.
3. El bosque de eucaliptos que se ubica en el sector Nor-Occidental del casco urbano, entre la variante y el costado Nor-Oriental de la vía del ferrocarril.

Artículo 33. Sistema de Vías y de Transporte

El sistema vial es el conformado por las vías que por su nivel relacional permiten la funcionalidad interna del Municipio y esta compuesto por el sistema vial primario, secundario, terciario y por el sistema de tránsito y transporte.

Parágrafo 1.

La nomenclatura vial será ajustada en un plazo no mayor a seis meses por parte de la oficina de Planeación de acuerdo con el trabajo que adelanta el IGAC, después de la aprobación del presente acuerdo.

Parágrafo 2.

Los perfiles y especificaciones de las vías existentes serán revisados para realizar los ajustes necesarios, en un plazo no mayor de seis meses por la Oficina de Planeación municipal y la secretaría de obras publicas.

Artículo 34. Componentes del sistema vial

Se determinan como componentes viales los siguientes:

1. **Perfil.** El perfil es el área conformada y contenida por los paramentos de construcción y/o por los elementos naturales que conforman el espacio público, en el cual se identifican diversos elementos fijos, constitutivos de las vías.
2. Los elementos fijos del perfil son: las calzadas, los separadores, las zonas verdes, los antejardines o franjas de control ambiental, las fachadas y las cubiertas de las edificaciones.
3. **Calzada.** Es la zona de la vía destinada a la circulación vehicular, de acuerdo con la función, localización, longitud e intensidad del uso, se determinan unas dimensiones capaces de soportar los diferentes tipos de transporte público colectivo, masivo de carga, tráfico liviano.
4. **Separador.** Es el elemento organizador verde o en ocasiones especiales duro de la vía pública situado en la calzada y en dirección paralela a su eje, útil para canalizar flujos de tráfico, controlar maniobras inadecuadas y proporcionar protección a los peatones.
5. **Andén.** Es una franja que forman parte de la vía, componente fundamental y estructurante del espacio público, destinado al uso peatonal. El andén está comprendido entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.
6. **Control Ambiental.** Se define como la franja de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del plan vial o de zonas especiales, previstas con el objeto principal de aislar el impacto urbano generado por la misma vía y dotar a la ciudad de áreas públicas con fines paisajísticos y ambientales.

Artículo 35. Apropiación de terrenos para el sistema vial

La apropiación de terrenos para el sistema vial se realizará mediante los siguientes procedimientos:

1. Por cesión obligatoria, en el desarrollo de los predios, según las cesiones que establece el presente acuerdo.
2. Por expropiación según lo determinen las disposiciones sobre la materia
3. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para la conformación de las vías.

Artículo 36. Sistema Vial Primario

Se definen como vías del Sistema Vial Primario, las que conectan como arterias los diferentes sectores urbanos y rurales. Hacen parte del Sistema Vial Primario las vías que a continuación se determinan con sus respectivas especificaciones así:

1. **Calle 7: Vía Paseo de las Flores.**

Perfil: Variable entre 25 – 30 metros

2. **Calle 15 y carrera 11.**

Perfil: 21 metros

3. **Avenida San Pedro o calle 21**

Perfil: 17.5 metros

- 4. Carrera 2 Este.
Perfil: 21.00 metros
- 5. Carrera 10 Este
Perfil: 17.5 metros.
- 6. Calle 6 y calle 3. Calle de la Virgen
Perfil: 12 a 15 metros
- 7. Carrera 6
Perfil: 12 a 15 metros
- 8. Carrera 9.
Perfil: 12 a 15 metros
- 9. Calle 3 sur.
Perfil: 12 a 15 metros
- 10. Carreras 20 y 22.
Perfil: 12 a 15 metros.

Parágrafo:

Se debe prever la prolongación de las siguientes vías: Carrera 2 Este, entre calle 19 y 21; carrera 1 entre calles 19 y 21 y entre 1 C sur y 7; carrera 22 hasta la línea del perímetro urbano al costado sur este del barrio San José y al nor-este de la calle 7; calle 21 al noreste paralela a Colcerámica por su costado occidental; calle 11 A entre carrera 11 y 22; circuito en áreas de expansión y ZURD-3 según el plano del sistema vial y la vía identificada como variante proyectada al costado de la ZURD-2.

Artículo 37. Dimensiones mínimas del sistema vial primario en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VIA: V-1	
PERFIL	25.00
Calzadas 2	7.50 ML
Separador	3.00 ML
Anden.	2.50 ML
Zona verde lateral	1.00 ML
Antejardin	Variable

Es la vía del plan vial arterial que tiene mínimo 25.00 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular y público. El separador y la zona empujizada deberán estar abundante y adecuadamente arborizadas.

Artículo 38. Sistema Vial Secundario.

Está constituido por las siguientes vías: Carrera 1 Este, 1 A, 2, 3, 4, 5, 21; calles 1, 2, 4, 6, 9, 11, 19, 1 sur y el circuito del barrio El Alcaparro.

Parágrafo:

Se debe prever la prolongación de las siguientes vías: Calle 19 en sentido sur-este y nor-este; calle 9 en sentido sur-este del barrio el Ponvenir, calle 5 entre carrera 14 y 21; calle 5 entre carrera 14 y perímetro oriental del barrio La Huerta; conformación de retícula entre carrera 14 y perímetro del barrio La Huerta, calle 1 A en sentido sur-este a partir de la carrera 2 hasta las vías proyectadas; calles 6, 4, 2, 1 sur y 4 sur en sentido oriente hasta el inicio de la franja de aislamiento paralela al lindero del predio de la FAC; carrera 21 en sentido sur-este hasta la línea del perímetro urbano al costado sur-oeste del barrio San José; carrera 20 en sentido nor-este en el barrio San José como vía V7; alrededor del barrio San José preverá malla vial reticular con proyección sobre vías existentes.



Artículo 39. Dimensiones mínimas del sistema vial secundario en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VIA: V- 2	
PERFIL	22.00 ML
Calzadas 1	10.00 ML
Anden.	6.00 ML
Zona verde intermedia	1.00 ML
Antejardín	Variable

Es la vía del Plan vial secundario que tiene mínimo 22.00 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos particulares y eventualmente es factible el tránsito de vehículos de transporte público, siempre y cuando sean vehículos de capacidad media de pasajeros. La vía debe prever bahías de parqueo paralelas. Consta de dos andenes laterales con zona empedrada intermedia de 1.00 metro dejando dos zonas laterales duras de una dimensión de 2.50 ML.

Las bahías para estacionamiento paralelo tendrán un ancho no mayor de 2.50 ML correspondiente a la franja dura de circulación.

TIPO DE VIA: V- 3	
PERFIL	18.00 ML
Calzadas 1	10.00 ML
Anden.	4.00 ML
Zona verde intermedia	1.50 ML
Antejardín	Variable

Es la vía de la red vial secundaria que tiene mínimo 18.00 ML. de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular. La vía consta de dos andenes laterales con zona empedrada de 1.50 ML y arborizada y zona dura para la circulación peatonal de 2.50 ML.

Artículo 40. Sistema Vial Terciario.

Esta constituido por las vías de orden local existentes al interior de los barrios que se conectan con el sistema vial primario y secundario según plano del sistema vial.

Parágrafo 1:

Se preverá la prolongación de las vías terciarias de acuerdo con lo establecido en el plano de sistema vial del PBOT: Carrera 4 entre calles 19 y 21; carrera 3 entre calles 17 y 19; calle 17 entre carrera 3 y 4; calle 20 en sentido sur-este hasta la proyección de la carrera 3; carrera 3 A en sentido oriente y occidente hasta la calle 21; carrera 2 este en sentido nor-este hasta la proyección de la calle 3 sur; calle 4 A hasta la proyección de la carrera 2 este; carrera 1 este en sentido sur-este hasta la proyección de la calle 4 A; carrera 1 en sentido nor-este hasta la proyección de la Avenida Casablanca; carrera 1 A en sentido nro-este hasta la proyección de la calle 1; calle 1 C sur hasta la carrera 1; calle 7 A en sentido sur-este hasta la carrera 10; carrera 10 A entre calles 8 y 9 B, calle 6 A en sentido nor-occidente hasta la carrera 12 y entre carreras 22 y 20; calle 2 en sentido sur-este a partir de la carrera 5 hasta la carrera 2; calles del barrio el Sosiego hasta inicio de la franja de aislamiento paralela al lindero del predio de la Fuerza Aérea; calle 5 sur en sentido nor-oeste hasta la carrera 21; calle 1 en sentido sur-este hasta la carrera 20; calle 8, 9 y 9 A en sentido sur-este hasta el límite de la ronda del río.

Parágrafo 2:

Las vías primarias, secundarias y terciarias preverán su prolongación orientado a la conformación de malla vial reticular según plano del sistema vial del PBOT.

La identificación vial indicada en el presente acuerdo deberá ser ajustada a la nueva identificación que ha de adoptar el Municipio de Madrid para la cabecera municipal.

Artículo 41. Dimensiones mínimas del sistema vial terciario en los nuevos desarrollos.

Se determinan como dimensiones mínimas del sistema vial terciario las siguientes:

TIPO DE VIA: V-4	
PERFIL	13.00 ML
Calzada	7.00 ML
Anden.	3.00 ML
Zona empedrada	0.50 ML
Antejardin	Variable

Es la vía de la red vial terciaria que tiene mínimo 13.00ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y de vehículos para el transporte particular. La vía consta de dos andenes laterales con zona empedrada y arborizada de 0.50 ML. y zona para la circulación peatonal de 2.50 ML.

Las vías tipo V-4 no se podrán articular al sistema vial secundario.

TIPO DE VIA: V-5	
PERFIL	10.00 ML
Calzada	6.00 ML
Anden.	3.00 ML
Antejardin	Variable

Es la vía de la red vial terciaria que tiene mínimo 10.00 ML de sección transversal: En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular. Consta de andenes laterales con zona dura para el tránsito peatonal.

Las vías tipo V-5 no se podrán articular al sistema vial secundario.

TIPO DE VIA: V-6. Peatonal	
PERFIL	8.00 ML
Anden Central	3.00 ML
Franjas empedradas	2.50 ML
Antejardin	Variable

Es la vía de la red vial terciaria que tiene mínimo 8.00 ML de sección transversal, en términos generales está destinada al desplazamiento peatonal. Consta de una zona dura central para el desplazamiento exclusivo peatonal con dos zonas laterales empedradas y arborizadas.

TIPO DE VIA: V-7. Peatonal	
PERFIL	6.00 ML
Anden Central	2.00 ML
Franjas empedradas	2.00 ML
Antejardin	Variable

Es la vía de la red vial terciaria que tiene mínimo 6.00 ML de sección transversal. En términos generales está destinada al desplazamiento peatonal. Consta de una zona dura central y franjas empedradas laterales.

Esta especificación vial solo podrá implementarse en programas de vivienda subsidiable.

La Oficina de Planeación municipal conjuntamente con la secretaria de Obras Públicas realizarán la categorización vial de las vías existentes en un plazo no mayor a doce meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Artículo 42. Sistema de Tránsito y Transporte

Para efectos de dar solución a la necesidad de paraderos o terminales de ruta, tanto urbanos como Intermunicipales se deberá solucionar el terminal de transporte, en la confluencia de la calle 15 con el sistema de orejas de la variante en la zona delimitada para usos dotacionales en el mediano plazo. El proyecto de ejecución deberá contemplar los siguientes criterios:

1. Servir de punto articulador entre las vías existentes y los anillos de transporte público planteados.
2. Debe permitir el acceso a transporte pesado.
3. Debe responder a la demanda de distintas modalidades de transporte tanto local como Intermunicipal.
4. Deberá desarrollar franjas verdes de protección ambiental que mitiguen la contaminación visual, sonora y de aire.

Parágrafo 1.

El Sistema Vial estará coordinado por la Dirección de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas Municipales quienes ejercerán el control de la ejecución de las vías, y el sistema de transporte tendrá el control de la oficina de Transito Municipal.

Artículo 43. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.

Esta conformado por la infraestructura para su funcionamiento, las áreas de reserva para la localización de infraestructura de servicios públicos y las áreas de afectación por la instalación de redes. Son componentes del sistema de Servicios Públicos Domiciliarios los siguientes:

1. Acueducto.
2. Alcantarillado.
3. Energía.
4. Gas.
5. Teléfono.
6. Aseo Y Saneamiento Básico.

Parágrafo 1.

Se garantiza la prestación de los servicios públicos exclusivamente en las áreas definidas como suelo urbano.

Las áreas definidas como Zona Urbana Residencial de Desarrollo (Z.U.R.D.), deberán concertar con las empresas prestadoras de servicio la viabilidad del servicio para iniciar el trámite ante la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo 2.

Las áreas de expansión respecto de la apropiación de servicios públicos quedan sujetas a la concertación que adelanten los propietarios con las empresas prestadoras de servicios públicos, con la respectiva aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 44. Servicio de Acueducto.

La Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Madrid deberá adecuar la capacidad de tratamiento de agua potable para garantizar en el corto plazo el abastecimiento continuo a la población urbana de la cabecera municipal y La Vereda de Puente de Piedra, mediante la construcción de Pozos Profundos y Reservorios. Para reservorios se prevén los predios

identificados con las cédulas catastrales No. 01-02-0065-0050-000 de la cabecera municipal y el 00-00-0011-0394-000 del área rural sobre los cuales se ha de generar las acciones necesarias a fin de habilitar abastecimiento permanente de agua potable a la población ubicada en sus radios de influencia, teniendo en cuenta la prioridad del uso de los recursos hídricos para el consumo humano. Para la prestación del servicio de acueducto se establecen las siguientes disposiciones generales:

1. Las Nuevas urbanizaciones ubicadas en área urbana y de expansión.

Deberán contar con la disponibilidad de servicios públicos, por encontrarse dentro de un área ya urbanizada dentro de la cual la empresa de servicios cuenta con redes disponibles y puede garantizar el fluido correspondiente y/o por encontrarse en áreas que no cuentan con redes ni posibilidad de servicio, pero en las que es posible ser autosuficientes a través de la construcción de pozos profundos, con el visto bueno de la autoridad ambiental competente para lo cual el valor y ejecución de la infraestructura estará a cargo exclusivo del propietario del predio y deberá concertar con la empresa prestadora de servicios públicos, quien regulará la captación del mismo.

2. Servicio generado por particulares

Los pozos profundos deben contar con permiso de la autoridad ambiental y de la empresa de servicios públicos domiciliarios municipales.

3. Desarrollo de obras de infraestructura.

El desarrollo de las obras de infraestructura pertinentes podrán ser llevadas a cabo por los particulares de forma individual, comunal o en consorcio con la empresa municipal, dentro de las condiciones de reparto de cargas y beneficios que determina la Ley.

Cualquier otro sistema será posible, siempre y cuando se realice dentro de los términos que fija la Ley y dentro de las normas vigentes expedidas por la autoridad ambiental.

Parágrafo 1.

La Empresa de Servicios Públicos Municipales establecerá la normatividad pertinente para la apropiación de servicios públicos a las nuevas urbanizaciones por parte de entidades diferentes a la misma, en un plazo no mayor a seis meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Artículo 45. Servicio de alcantarillado.

Para la disposición final de aguas residuales se deberán acometer las siguientes acciones:

1. Las Lagunas de Oxidación Madrid I y Madrid II, deberán proporcionar un cubrimiento total en aguas servidas a la cabecera municipal, para su operación y mantenimiento por parte del municipio, requiere de la terminación de dichas obras por parte de la CAR quien deberá entregarlas al municipio en condiciones técnicas de funcionamiento.
2. Construcción alcantarillado aguas negras en la carrera segunda entre las Calles 1B y 6 en el corto plazo.
3. Construcción alcantarillado barrio el Cortijo. En el corto plazo
4. Elaboración de los estudios del plan maestro de alcantarillado en el corto plazo.
5. Construcción de las redes del plan maestro de alcantarillado en el mediano plazo.
6. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán contemplar en sus diseños y desarrollo constructivos, tratamiento y manejo a la disposición de residuos líquidos y sólidos que incluyen el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales, como también la construcción por separado de redes para aguas negras y lluvias.
7. Las ampliaciones que sea necesario introducir a una red de acueducto o alcantarillado existente, con motivo de una nueva urbanización, será construido por el urbanizador y estará supeditada a la capacidad instalada, disponibilidad que será certificada por la Empresa de Servicios Públicos o quien haga sus veces.

Artículo 46. Servicio de Aseo y Saneamiento Ambiental.

Para la disposición final de residuos sólidos se adecuará el Terreno ubicado en la vereda la Punta, correspondiente a la cédula catastral 00-01-011-0128-000 que cuenta con un área de 4.3 Ha. De acuerdo con las disposiciones ambientales vigentes. Dentro de la misma área se dispondrá del espacio necesario para cumplir con funciones de Escombrera Municipal.

Parágrafo 1.

La ejecución de las soluciones a los servicios de acueducto, alcantarillado son competencia de La EAAAM, para cuyo efecto se deberán apropiar los recursos presupuestales necesarios.

Parágrafo 2.

El municipio preverá en el corto plazo las acciones necesarias para que la comunidad y el ente oficial correspondiente implementen programas de reciclaje para cuyo efecto se deberán apropiar los recursos presupuestales necesarios.

Artículo 47. Residuos Sólidos Hospitalarios o patógenos.

Los residuos sólidos hospitalarios o patógenos tendrán para su manejo la Coordinación de la Secretaría de Salud Municipal y su disposición final debe estar en concordancia con las disposiciones del orden departamental y nacional.

Artículo 48. Servicio de Energía Eléctrica, Telefonía y Gas Natural.

Son servicios prestados por empresas descentralizadas, privadas o comunitarias y sus programas de ampliación y cobertura regirán en los perímetros urbanos y áreas de expansión determinadas por el presente acuerdo.

Parágrafo 1.

Las redes de los servicios públicos domiciliarios, para los nuevos desarrollos urbanos se construirán en forma subterránea.

Artículo 49. Sistema de Equipamientos

Dentro de este sistema se incluyen equipamientos de servicios sociales en salud, educación, bienestar, justicia y acopio, asociados a actividades económicas e institucionales; el sistema esta conformado por dos niveles de cobertura así:

1. Componentes del Primer Nivel.

Lo conforman los equipamientos por el tipo de servicio y su articulación con el nivel regional que cumplen una función de cobertura municipal, son componentes de este nivel existentes y proyectados los siguientes:

- a) Hospital Santa Matilde.
- b) Estadio Municipal Sagasuca y Coliseo Cubierto.
- c) Centro local de acopio, plaza de mercado.
- d) Terminal de Transportes.
- e) Centro Cultural Semezuela.
- f) Instituciones Educativas Universitarias, de Secundaria, Primaria y Preescolar.
- g) Casa de Gobierno

2. Componentes del Segundo Nivel.

Son áreas que por su dimensión cumplen una función de cobertura zonal o barrial asociadas así:

- a) Centros de Salud
- b) Casa Estudiantil Guillermo Gómez
- c) Centros Comunales.

Artículo 50. Sistema de Espacio Público.

Es el conjunto de inmuebles públicos, elementos arquitectónicos y naturales, inmuebles privados destinados por naturaleza usos y afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales. El espacio público está conformado por:

1. Elementos Constitutivos Naturales:

Definido como las áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico, hídrico y de especial interés ambiental, científico y paisajístico.

2. Elementos Constitutivos Artificiales o Construidos:

Definido como las áreas para los sistemas de circulación peatonal y vehicular, y de conservación y preservación de las obras de interés público y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada.



3. Elementos Complementarios:

Definido como los componentes de vegetación natural e intervenida, y del mobiliario urbano.

Artículo 51. El destino del espacio público.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes, previo el concepto de la Oficina de Planeación Municipal.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Artículo 52. Publicidad Exterior Visual

Se entiende por publicidad exterior visual, el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamara la atención del público a través de elementos visuales como leyendas, inscripciones, dibujos, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías de uso o dominio público, bien sean peatonales o vehiculares, terrestres, fluviales, marítimas o aéreas.

No se considera exterior visual la señalización vial, la nomenclatura urbana o rural, la información sobre sitios históricos, turísticos y culturales y aquella información temporal de carácter educativo, cultural o deportivo que coloquen las autoridades públicas u otras personas por encargo de estas, que podrá incluir mensajes comerciales o de otra naturaleza siempre y cuando estos no ocupen más del 30% del tamaño del respectivo mensaje o aviso. Tampoco se considera publicidad exterior visual las expresiones artísticas como pinturas o murales siempre que no contengan mensajes comerciales o de otra naturaleza. Se determina para las áreas urbanas las siguientes disposiciones:

1. En la zona urbana patrimonial de conservación -ZUPC- y en las edificaciones aisladas consideradas como bienes de interés cultural solamente se utilizarán avisos de un tamaño máximo de 0.25 M2 de área en material de piedra o madera con acabado rústico o pulido.
2. En las edificaciones con uso comercial para cada una de las zonas urbanas establecidas, se utilizará un aviso con un tamaño máximo equivalente al cinco (5%) del área de la fachada de los dos (2) primeros pisos, empleando cualquier tipo de material.
3. La altura máxima de ubicación de un aviso en fachada de edificaciones será la de ante pecho de vanos, en segundo piso en ningún caso podrán obstaculizar la visual de ventanas, vanos, balcones o cualquier otro elementos arquitectónico que requiera iluminación y visual.
4. Se podrá ubicar publicidad exterior en culatas, previa autorización del propietario de la edificación y deberá tener un tamaño máximo del 25% del área disponible, no podrá sobresalir de ninguno de los costados de la edificación.
5. No se podrá ubicar publicidad exterior visual sobre cubiertas y/o terrazas de edificaciones.
6. No se podrá ubicar publicidad exterior visual en los postes de las redes de servicios públicos, puentes, torres eléctricas o cualquier otra estructura de propiedad del estado, o sobre bienes declarados de interés cultural. En ningún caso la publicidad exterior visual puede obstaculizar la instalación, mantenimiento y operación de los servicios públicos domiciliarios.
7. Se podrá colocar publicidad exterior visual en recintos destinados a la presentación de espectáculos públicos, igualmente en los paraderos de transporte público sobre la estructura vertical del mismo en máximo del 15% de su área.
8. Se podrán utilizar vallas dentro de los predios no desarrollados urbanísticamente, con un tamaño máximo de 8.00 m2 y altura total de 5.00 ML sobre el nivel de piso a distancias mínimas de 80.00 ML entre cada una.
9. No se podrá utilizar elementos publicitarios sobresalientes de los paramentos de fachada como tampoco ubicar sobre los andenes, calzadas, separadores, zonas verdes y antejardines.
10. Las pasacalles ó pancartas y pendones podrán ser apoyados transitoriamente de paramentos de fachadas y por un máximo de diez (10) días calendario. El beneficiario de la publicidad deberá desmontar dichos elementos dentro de las 24 horas siguientes al término señalado; su

incumplimiento será objeto de las sanciones señaladas en las disposiciones vigentes. Los pasacalles, pancartas y pendones para difusión política tendrán un término máximo de noventa (90) días calendario inmediatamente anteriores a la finalización de la jornada electoral.

- 11. Los afiches se ubicarán únicamente en las carteleras o muros que se determine por parte de la Administración Municipal, previa concertación con los propietarios de los paramentos de fachada o cerramientos en un término de seis (6) meses.
- 12. Las demás disposiciones en esta materia se establecen en concordancia con la Ley 140 de 1994 o las disposiciones vigentes.

Parágrafo:

Los establecimientos que requieran de la publicidad exterior visual ó avisos deberán acondicionarlos en los términos del presente Artículo, en un plazo de dieciocho (18) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Artículo 53. Acciones para la defensa del Espacio Público

Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el Artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometiesen el interés público o la seguridad de los usuarios.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de la acción de que trata el inciso anterior configura la conducta prevista en el Artículo 184 del Código Penal de fraude a resolución judicial ó la disposición vigente.

Artículo 54. Primer Nivel de Espacio Público.

Lo conforman las áreas que por sus condiciones de área, dotación ambiental, articulación con las zonas recreativas previstas en el nivel regional cumplen una función de cobertura municipal asociadas a recreación pasiva y activa y son parte de este nivel:

- a) El Parque Municipal Pedro Fernández Madrid ubicado entre las Calles 4 y 5 y la carrera 4 y 5.
- b) El Estadio, Coliseo Cubierto y áreas adyacentes a los mismos.
- c) El Parque de Las Flores, localizado al costado Nor-Oriental del Sector Barranquillita.

Igualmente hacen parte del primer nivel de espacios públicos los siguientes proyectos definidos así:

1. Parque de la Ronda del Río Subachoque.

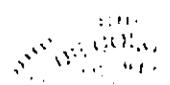
Se localizará a lo largo del cauce del río, su uso es recreación pasiva y el plazo de ejecución esta sujeto a la definición por parte de la autoridad municipal competente, de las restricciones geotécnicas de la misma y no se podrán localizar redes de servicios públicos. Incluirá una ciclo ruta que sirva de enlace con los demás parques del primer nivel.

2. Parque Lineal Serrezuela de la Vía Férrea.

El área de protección a la vía Férrea esta constituida por dos franjas paralelas al eje de la vía, con ancho de 20.00 ML cada una, dentro de los 12.00 ML iniciales no podrá existir ningún tipo de arborización u obstáculo que condicione el adecuado funcionamiento del sistema férreo.

El Parque Lineal se localizará dentro de 8.00 ML. finales del área de protección. El diseño y ejecución esta sujeto a las determinantes generadas por el propietario de la vía, el uso principal es recreación pasiva, no se podrán localizar instalaciones de servicios públicos domiciliarios dentro de esta franja.

Dentro de la misma franja se incluirá una ciclo ruta que ha de servir de enlace con los Parques del Primer Nivel.



la zona de...

- 3. **Paseo de las Flores**
Se Localiza en el área de renovación urbana del eje de la calle 7 y no se podrá adelantar ninguna acción que no este determinada por el Plan Parcial de renovación que adelantará la administración en el corto plazo.
- 4. **Parque Alfonso López**
Se Localiza entre las calles 7 y 7A y la carrera 6 y 7. Su uso y determinantes estarán dados por el Plan Parcial del Paseo de las Flores.
- 5. **Parque el Soiego**
Se localizará en la confluencia de las áreas urbanas de consolidación ubicadas al costado occidental y sur occidental de los predios de la Fuerza Aerea, a partir de los desarrollos urbanísticos de los grandes predios por urbanizar.
- 6. **Parque San Pedro**
Se localiza en la intersección de las vías que de la cabecera municipal conducen a la Vereda de Puente de Piedra y Los Árboles con la variante, en área parcial del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0010-0024-000. El municipio deberá prever las disposiciones presupuestales para que en el corto a partir de la sanción del presente acuerdo viabilizar la declaratoria de Interés público.

Parágrafo 1:
Arborización de los aislamientos. Se realizará un inventario por parte de la Secretaría de Obras Públicas en el corto plazo de la viabilidad de arborizar el sistema vial primario y secundario de acuerdo con la disponibilidad de área. Los nuevos proyectos incluirán dentro de sus diseños la arborización de los aislamientos en áreas afectadas por el sistema vial primario o secundario.

Artículo 55. Segundo Nivel de Espacio Público

Son áreas que por su dimensión cumplen una función de cobertura zonal o barrial asociadas a recreación activa en los parques de barrio, dando soluciones a Canchas Múltiples, Juegos Infantiles y áreas verdes.

Estas áreas por ningún motivo podrán ser cerradas u ocupadas por construcciones permanentes. Son áreas libres en las que no se permite ningún tipo de construcción distinta a juegos y canchas deportivas.

Los parques que se constituyen en parte de las nuevas urbanizaciones y que se entreguen como cesión tipo A, deberán cumplir los mismos requisitos de los parques ya existentes.

**TITULO IV
TRATAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS Y USOS DEL SUELO**

**CAPITULO I
TRATAMIENTOS**

Artículo 56. Definición.

La determinación de tratamientos define el manejo urbanístico con base en el cual se definen las normas específicas de cada zona del casco urbano, de acuerdo con sus características y con el papel que cada una de ellas esta llamada a desempeñar en la reconfiguración espacial del municipio.

Los tratamientos que se establecen, de acuerdo con la ley son los siguientes:

- 1. Tratamiento de Conservación.
- 2. Tratamiento de Consolidación.
- 3. Tratamiento de Desarrollo.
- 4. Tratamiento de Renovación Urbana.



5. Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Artículo 57. Tratamiento de Conservación.

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

Se refiere a las áreas que identifican las partes antiguas de la ciudad, al interior de las cuales se podrán efectuar intervenciones urbanísticas previo la realización de un estudio arquitectónico específico que defina como mínimo los siguientes aspectos de clasificación:

1. **Conservación integral.** Deben conservar y recuperar su estructura y todos sus componentes originales. Se establecerán niveles de conservación de acuerdo a las características de cada uno para determinar los niveles de intervención que se pueden efectuar sobre ellos. En términos generales se permiten obras de mantenimiento, adecuación funcional, restitución de partes alteradas o desaparecidas.
2. **Reestructuración.** Corresponde a inmuebles que pueden ser demolidos total o parcialmente porque no poseen valores patrimoniales. Las obras nuevas no deben afectar los valores urbanísticos del sector, paramentos, alturas, volumetrías, aislamientos, antejardines, arborización y espacio público entre otros.
3. **Obra nueva.** Corresponde a los predios vacíos; las construcciones que allí se desarrollen deben mantener igualmente los valores urbanísticos del sector.

Los propietarios de los predios ubicados en estos sectores tienen la responsabilidad de mantenerlos, al igual que al espacio público correspondiente. Quienes demuelan o realicen intervenciones sobre estos inmuebles sin la respectiva licencia deberán reedificarlos y restituir los elementos alterados previa aprobación del anteproyecto por Planeación Municipal.

Artículo 58. Tratamiento de Consolidación.

Se aplica a las zonas dentro de los perímetros urbanos que habiendo desarrollado obras de infraestructura y saneamiento, no se han ocupado totalmente y por lo tanto pueden y deben ser objetos de densificación y de mejoramiento ambiental.

Artículo 59. Tratamiento de Desarrollo.

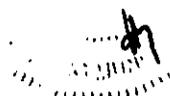
Se aplica a las zonas que dentro del perímetro urbano no han realizado obras de infraestructura y saneamiento básico y posean globos de terreno vacantes aptos para el desarrollo urbano y que se considera necesario y conveniente para la ciudad. El tratamiento de Desarrollo establece las siguientes modalidades:

1. **Normal.** Se requiere una definición de los elementos estructurantes básicos por parte de la municipalidad, plan vial y plan de espacio público para la iniciación del proceso de urbanización.
2. **Concertado.** Se requiere de la definición de los elementos estructurantes por parte de la municipalidad y la participación de los propietarios en la construcción de las infraestructuras básicas.

Artículo 60. Tratamiento de Renovación Urbana.

La modalidad de aplicación es la de reactivación. La constituyen las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de estructuras urbanas y arquitectónicas con la estructuración de un nuevo sistema de espacio público mediante la combinación de proyectos públicos específicos y acciones privadas.

Los predios incluidos dentro de esta zona quedan congelados hasta tanto no se apruebe el Plan Parcial para su desarrollo, que definirá las normas a seguir. Estas normas deberán contener como mínimo lo siguiente:



El tamaño de unidad de actuación mínima, índices máximos de ocupación y de construcción. Las normas volumétricas, aislamientos, arbolados y demás normas necesarias para la construcción y el tratamiento en materiales, arborización, andenes, parqueaderos y manejo especial de espacio público.

Artículo 61. Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Corresponde a aquellas áreas que requieren mejoramiento integral de sus infraestructuras viales, de espacio público y de equipamiento a escala de zona. Las áreas que corresponden a este tipo de tratamiento deberán formular el Plan Parcial correspondiente y delimitar las Unidades de Actuación básicas, previo a realizar cualquier intervención dentro del área.

Parágrafo 1.

En la Zona Urbana Residencial de Consolidación se podrán adelantar Programas de Mejoramiento Integral de iniciativa privada, con la respectiva viabilidad de la Dirección de Planeación Municipal.

**CAPITULO 2
ZONAS HOMOGÉNEAS**

Artículo 62. Definición.

Las zonas homogéneas se definen como las áreas que poseen características espaciales, físicas y económicas con criterios de comportamiento similar y que pueden ser delimitadas para regular, ordenar espacialmente y realizar la gestión administrativa al interior de la Cabecera Municipal y de La Vereda de Puente de Piedra.

Artículo 63. Zonas homogéneas.

- 1. ZUPC Zona Urbana Patrimonial de Conservación
- 2. ZURC Zona Urbana Residencial de Consolidación
- 3. ZURD Zona Urbana Residencial de Desarrollo
- 4. ZUInC Zona Urbana Institucional de Consolidación
- 5. ZUIC Zona Urbana Industrial de Consolidación
- 6. ZUID Zona Urbana Industrial de Desarrollo
- 7. ZUCC Zona Urbana Comercial de Consolidación
- 8. ZUCD Zona Urbana Comercial de Desarrollo
- 9. ZUCR Zona Urbana Comercial de Renovación
- 10. ZUEC Zona Urbana Especial de Desarrollo
- 11. ZExR Zona de Expansión Residencial
- 12. ZExIn Zona de Expansión Institucional
- 13. ZURc Zona Urbana de Recreación

Artículo 64. Características de las zonas homogéneas.

- 1. **Zona Urbana Patrimonial De Conservación (ZUPC)**
Son las áreas que corresponden al sector histórico del municipio, por lo tanto se declaran como Patrimonio Histórico y de Conservación tanto en sus características estéticas como en las constructivas.
- 2. **Zona Urbana Residencial De Consolidación(ZURC)**
Se refiere a aquellas áreas de la ciudad cuyo uso y actividad predominante es la vivienda. Se complementa con aquellas actividades que surgen como soporte a la actividad residencial: comercio diario, industrias de pequeña escala consumo diario, actividades recreacionales para el grupo familiar y servicios institucionales de carácter local.
- 3. **Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZURD)**
Son aquellas zonas destinadas al futuro desarrollo del Municipio para el alojamiento permanente.
- 4. **Zona Urbana Institucional De Consolidación(ZUInC)**

41

- Se refiere a aquellas áreas que tienen como uso principal actividades de orden oficial en los sectores de Administración, Militar, Educativo, Salud y Recreación.
Designa el suelo para la localización de actividades de servicio social y administrativo.
5. **Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZuIC)**
Se refiere a aquellas áreas que concentran actividad Industrial y se constituyen en zonas de gran actividad e impacto urbano.
Son suelos en los que por sus características de ocupación y normativa actual, tienen lugar actividades industriales y de bodegas.
6. **Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZuID)**
Es aquella área que atenderá las nuevas demandas de localización industrial urbana.
7. **Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC) Ejes Calle 7 y Carrera 6:**
Se refiere a aquellas áreas que concentran la mayor parte de los usos comerciales y constituyen zonas de gran actividad e impacto urbano.
8. **Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)**
Designa el suelo como lugar para la localización de establecimientos de servicios, comerciales, oficinas, alojamientos temporales, recreativos, deportivos u otros compatibles con los anteriores.
9. **Zona Urbana Comercial De Renovación (ZuCRn)**
Se refiere a aquellas áreas que tienen como actividad principal el comercio, y en el cual se pretende una intervención estratégica que permitirá la reorganización del área central urbana
10. **Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)**
Se refiere a aquellas áreas que cumplen con la solución de actividades de diferente orden, con influencia de tipo regional y orientación a proyectos de gran magnitud.
Designa áreas de la ciudad que cumplen una función importante dentro de la reconfiguración espacial de la cabecera municipal, incluyen diferentes tipos de usos que admiten actividades administrativas, de educación, de servicios, comerciales, equipamientos y demás que no sean contaminantes ni deterioren el medio ambiente.
11. **Zona De Expansión Residencial (ZEiR)**
Corresponde al futuro crecimiento del área urbana para uso de hábitat y alojamiento permanente.
12. **Zona De Expansión Institucional (ZEIn)**
Corresponde a las áreas previstas para el desarrollo de actividades de administración, educación, salud y seguridad.
13. **Zona Urbana de Recreación (ZuRc)**
Son las áreas destinadas para el esparcimiento, dentro del sistema de espacio público.

CAPITULO 3 USOS DEL SUELO

Artículo 65. Definición.

Se establece la clasificación de usos del suelo en función de los tipos de actividad que se han determinado y que se desarrollarán dentro de la vigencia del presente acuerdo.

Artículo 66. Tipos de usos.

1. **Usos Especiales.** Designa áreas de la ciudad que cumplen una función de tipo regional dentro de la reconfiguración espacial de la cabecera municipal y que incluyen diferente tipo de usos que se determinan de acuerdo con la vocación de cada una de las zonas en las que se definen. Admiten actividades administrativas, de educación, de servicios, comerciales, equipamientos y demás que no sean contaminantes ni que deterioren el medio ambiente.
2. **Uso Residencial.** Es el que designa el suelo fundamentalmente como lugar de habitación, para el alojamiento permanente de las personas.

La actividad residencial puede ser de tres tipos:

- **Residencial neta:** Barrios residenciales con presencia limitada de usos complementarios en

lugares específicamente señalados por la norma.

- **Residencial con zonas de comercio y servicios:** barrios residenciales, en los que además de los usos compatibles de la categoría anterior, se permite el comercio y los servicios.
- **Residencial productiva:** Barrios residenciales, en los que se permite viviendas, que pueden albergar, dentro de la misma estructura usos comerciales o industriales livianos, y tienen como la categoría anterior, zonas de comercio y de servicios.

La vivienda podrá desarrollarse de la siguiente forma:

- **Vivienda Unifamiliar:**
La unidad constructiva habitable para una sola familia.
- **Vivienda Bifamiliar:**
La construcción de dos unidades de vivienda en un mismo lote.
- **Vivienda Multifamiliar:**
Edificación con una unidad arquitectónica apta para residencia independiente que contiene tres (3) o más viviendas en un mismo lote y generalmente con un régimen especial de copropiedad.

3. **Uso Terciario.** Designa el suelo como lugar para la localización de establecimientos de servicios, comerciales, oficinas, alojamientos temporales, recreativos, deportivos u otros compatibles con los anteriores. Se establece la siguiente clasificación:

SERVICIOS	
Seguridad	<ul style="list-style-type: none"> • Estación de policía • Bomberos • Defensa Civil
Defensa y justicia	<ul style="list-style-type: none"> • Juzgados • Inspecciones de policía • Comisarias • Cárcel • Centros correccionales
Abastecimiento de alimentos	<ul style="list-style-type: none"> • Mataderos • Plaza de Mercado
Recintos FERIALES	
Cementerios y Servicios funerarios	<ul style="list-style-type: none"> • Cementerio • Sala de velación
Administración Pública	<ul style="list-style-type: none"> • Alcaldía • Veedurías • Sedes administrativas principales • Notarías
Servicios públicos y de transporte	<ul style="list-style-type: none"> • Terminal de pasajeros y carga. • Talleres y patios • Acueducto: tanques y plantas de bombeo • Centrales eléctricas y telefónicas. • Tren de cercanías • Estaciones de pasajeros • Estaciones para control de tráfico • Puestos de revisión del material rodante.

COMERCIO	
Empresariales	
Servicios financieros	<ul style="list-style-type: none"> • Bancos • Cajeros Automáticos.
Servicios a empresas e inmobiliarios	<ul style="list-style-type: none"> • Inmobiliarios • Servicios de revelado y copia • Correo
Servicios de almacenamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Bodegas • Silos
Personales	
	<ul style="list-style-type: none"> • Parquaderos • Alojamiento: Hotel • Alimentación: Restaurantes y comidas rápidas. • Servicios profesionales técnicos especializados • Agencias de viajes • Sindicatos • Agremiaciones • Estudios y laboratorios • Consultorios médicos y estéticos • Centros estéticos • Laboratorios médicos y odontológicos • Servicios de ambulancia • Venta de telefonía celular • Viveros • Actividad económica limitada en servicios • Peluquería • Salas de belleza • Tatuaje • Sastrería • Lavandería • Tintorería • Reparación de artículos eléctricos • Fotocopias • Remontadora de calzado • Marqueterías • Vidrierías • Confecciones • Floristerías • Cafetería • Heladerías • Fuentes de soda.

	<ul style="list-style-type: none"> • Eventos temporales y espectáculos en predios privados
	<ul style="list-style-type: none"> • Circos
	<ul style="list-style-type: none"> • Parques de atracciones
	<ul style="list-style-type: none"> • Ferias temporales
	<ul style="list-style-type: none"> • Establecimientos especializados
	<ul style="list-style-type: none"> • Alquiler de videos
	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios de Internet
	<ul style="list-style-type: none"> • Juegos electrónicos
	<ul style="list-style-type: none"> • Chances y loterías
	<ul style="list-style-type: none"> • Teatros
	<ul style="list-style-type: none"> • Salas de concierto y exposiciones
	<ul style="list-style-type: none"> • Auditorios, cines, salas de audiovisual
	<ul style="list-style-type: none"> • Clubes sociales
	<ul style="list-style-type: none"> • Estudios de televisión.
	<ul style="list-style-type: none"> • Emisoras
Servicios de alto impacto	<ul style="list-style-type: none"> • Actividad económica restringida
	<ul style="list-style-type: none"> • Talleres de ornamentación
	<ul style="list-style-type: none"> • Marmolerías
	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios de maquinaria dobladora, cortadora y tomo
	<ul style="list-style-type: none"> • Carpintería metálica y de madera
	<ul style="list-style-type: none"> • Tipografía
	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios automotrices y venta de combustible
	<ul style="list-style-type: none"> • Estaciones de llenado
	<ul style="list-style-type: none"> • Estaciones de servicio completo
	<ul style="list-style-type: none"> • Venta de cocinol
	<ul style="list-style-type: none"> • Servitecas y talleres de mecánica
	<ul style="list-style-type: none"> • Montallantas
	<ul style="list-style-type: none"> • Lavadero de carros
	<ul style="list-style-type: none"> • Cambiaderos de aceite
	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios de diversión y esparcimiento
	<ul style="list-style-type: none"> • Discotecas
	<ul style="list-style-type: none"> • Tabernas y bares
	<ul style="list-style-type: none"> • Moteles
	<ul style="list-style-type: none"> • Hoteles de paso y residencia.
	<ul style="list-style-type: none"> • Bingo, billares, casinos,
	<ul style="list-style-type: none"> • Sala de Masajes y baños turcos.
	<ul style="list-style-type: none"> • Salas de baile
	<ul style="list-style-type: none"> • Juegos de salón y electrónicos
	<ul style="list-style-type: none"> • Boleras
	<ul style="list-style-type: none"> • Piscinas y gimnasios



Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Madrid Cundinamarca

		• Galleras y campos de tejo.
		• Wiskerías
		• Streptease casas de lenocinio.
Venta de bienes y servicios complementarios	•	Supermercados
	•	Centros comerciales
	•	Locales especializados
		• Artículos agropecuarios
		• Maquinaria
		• Herramienta y accesorios
		• Depósitos de materiales de construcción
		• Comercio mayorista
		• Venta de automóviles
	•	Locales individuales menores de 60.00 M2
		• Productos alimenticios
		• Bebidas
		• Equipos profesionales
		• Fotografía
		• Calzado
		• Productos en cuero
		• Ropa
		• Artículos deportivos
		• Eléctricos
		• Ferretería
		• Cacharrería
		• Ópticas
		• Lámparas
		• Muebles
		• Medicinas
		• Cosméticos
		• Estéticos
		• Metales y piedras preciosas
		• Cristalería
		• Juguetería
		• Anticuarios
		• Producción y venta de artesanía
		• Artículos para el hogar
		• Decoración
		• Artículos y comestibles de primera necesidad
		• Fruterías
		• Panaderías



		• Lácteos
		• Carnes
		• Salsamentaria
		• Rancho
		• Droguerías
		• Perfumerías
		• Papelería.

4. Uso Dotacional. Designa el suelo como receptor de equipamientos especiales que están al servicio de toda la población.

DOTACIONAL	
Educación	• Planteles de educación hasta de 1.000 alumnos
	• Preescolar
	• Básica
	• Media
	• Salas de exposición
	• Centros culturales, científicos y artísticos.
	• Salones comunales
	• Galerías
	• Bibliotecas
Salud.	• Hospital de segundo nivel
	• Clínicas
	• Empresas sociales del estado
	• Instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención
	• Centros de rehabilitación y reposo
	• Centros geriátricos
	• Centros de salud
	• Puestos de salud.
Bienestar social	• Salacunas, jardines infantiles
	• Guardería
	• Hogares de bienestar hasta de 20 niños
Culto	• Convento
	• Parroquias
	• Edificaciones para el culto
Deporte y recreación	• Estadio
	• Coliseo cubierto
	• Canchas múltiples
	• Dotaciones deportivas al aire libre
	• Polideportivos



5. Uso Industrial. Son los suelos destinados para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales. Los establecimientos y zonas industriales se clasifican de acuerdo con los siguientes niveles:

Nivel 1: Es aquella industria la cual tiene restricciones de localización por su alto impacto ambiental, urbanístico y por ser de gran escala.

Nivel 2: Es aquella industria que presenta impacto ambiental bajo y su impacto urbanístico es alto y de gran escala.

Nivel 3: Es la industria en el que los impactos ambientales y urbanísticos son bajos y es a pequeña escala.

La Oficina de Planeación será la encargada de valorar y designar el nivel industrial de cada proyecto de este tipo, teniendo en cuenta las siguientes características:

a) Impacto urbanístico.

Generado por la frecuencia y cantidad de tráfico provocado por la correspondiente industria.

b) Impacto Ambiental.

Es el generado por la industria como contaminación de los recursos naturales.

c) Escala.

Se clasificará por los niveles de producción establecidos por los entes competentes.

d) Según tipo de producto.

6. Uso Institucional: Es el que designa el suelo para la ubicación de establecimientos dedicados a actividades de educación, salud y seguridad.

Parágrafo 1.

Para el establecimiento de industrias se deberá cumplir con lo dispuesto por el Decreto Departamental No 2568 de 1974.

Artículo 67. Determinación de usos.

Cada zona tiene especificado dentro de las fichas reglamentarias los siguientes usos:

1. Los usos principales son los permitidos como predominantes en la zona.
2. Los usos compatibles son aquellos que son necesarios para el normal desarrollo de los usos principales o que pueden, de acuerdo con las densidades fijadas en cada caso, compartir el espacio con los usos principales sin afectarlos negativamente.
3. Usos condicionados son aquellos que en razón de su impacto sobre las actividades principales solo pueden tener lugar bajo ciertas condiciones fijadas de antemano.
4. Usos prohibidos son los que son totalmente incompatibles con el uso principal en razón del impacto que tienen sobre ellos.

Artículo 68. Usos del suelo por zonas homogéneas.

Los usos del suelo y su respectiva determinación se establece para cada zona delimitada en la reglamentación del presente acuerdo.

Handwritten signature and stamp at the bottom right corner.

CAPITULO 4

REGLAMENTACIÓN DE USOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS POR ZONA HOMOGENEA.

Artículo 69. Delimitación de la Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)

Esta conformada por las manzanas catastrales No. :3, 9,16, 18, 19, 20, 21, 22,23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36 parcialmente, 37 del sector 1; y las manzanas catastrales No. 26 y 28 parcialmente del sector 2.

Artículo 70. Usos del suelo en Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)

1. **Usos Principales.** centros educativos y de salud, edificaciones para culto, cultura, defensa y justicia, cementerio, servicios funerarios y administración pública.
2. **Usos compatibles.** Vivienda, Servicios a empresas e Inmobiliarios, servicios alimentarios, establecimientos de economía limitada En servicios.
3. **Usos condicionados.** Parqueaderos, Servicios Turísticos, Seguridad Ciudadana.
4. **Usos prohibidos.** Todos los demás.

Artículo 71. Normas complementarias para Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)

Para el desarrollo de la Zona Urbana Patrimonial de conservación se establecen las siguientes disposiciones urbanísticas:

1. Los predios ubicados y no desarrollados sobre el área del cono de aproximación de la pista del Comando Aéreo de Mantenimiento Justino Mariño queda restringidos a la instalación de elementos y la construcción de edificaciones en los 360.00 ML iniciales, posteriores a la franja rectangular de 60.00 ML desde el borde de la cabecera de la pista; igualmente al final de dicha área se inicia la pendiente de restricción de 2% a la altura de cualquier tipo de obstáculos.
2. Las edificaciones declaradas como de interés cultural, deben preservar las condiciones arquitectónicas y constructivas originales. La reforma y/o ampliación no debe alterar el contexto urbano del entorno.
3. Las fachadas solo podrán modificarse para adaptar accesos peatonales o vehiculares en los inmuebles no declarados de interés cultural o arquitectónico.
4. Las nuevas edificaciones deben respetar la condición de expresión colonial exterior predominante en la Zona Urbana Patrimonial, con predominio de fachadas en pañete para aplicación de color.
5. El índice de ocupación para todo desarrollo urbanístico será máximo del 70% del área del predio.
6. El predio mínimo tendrá un área de 84.00 M2 y frente mínimo de 7.00 ML. El área mínima será de 49.00 ML.
7. Los predios que poseen área desarrollable internamente podrán construir nuevas edificaciones que permitan la densificación urbana. Mediante proyectos de régimen de copropiedad y/o propiedad horizontal.
8. No se permite el loteo o subdivisión individual de los predios cuyas áreas resultantes no tengan por lo menos el área mínima establecida para viviendas unifamiliares respetando el frente mínimo establecido. De igual forma los predios resultantes de la subdivisión deberá garantizar frente sobre vías.
9. Los antejardines existentes conservan sus dimensiones y no podrán ser objetos de ningún proceso constructivo, como de ningún uso diferente al de su condición original.
10. El Voladizo podrá tener hasta 0.60 ML siempre y cuando la dimensión del voladizo de los predios vecinos no exceda esta medida.
11. El patio mínimo será de 9.00 M2 y lado menor de 3.00 ML.

12. El aislamiento posterior será de 3.00 ML a partir del primer piso en todo el ancho del predio, en lotes equineros, se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento localizada sobre frente con vía Pública o sesión tipo A.
13. Las edificaciones que no sean declaradas de interés cultural podrán ser objeto de Licencia de Demolición.
14. Las fachadas coloniales y contemporáneas que por fallas estructurales deban ser demolidas deberán ser construidas nuevamente bajo similares condiciones formales a fin de preservar la memoria arquitectónica de las diferentes épocas municipales.
15. Las nuevas edificaciones solo podrán prever cubierta en teja de barro y no se permiten terrazas.
16. Los sótanos y semisótanos solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente. Solo se permitirán parqueaderos y espacios para maquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %
17. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML.
18. El numero de parqueaderos de acuerdo al uso será:
 - Residencial: uno (1) por unidad de vivienda.
 - Residencial visitantes: uno (1) por cada siete (7) unidades de vivienda.
 - Comercio: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M2 de área comercial.
 - Institucional: Mínimo uno (1) por cada 200.00 M2 de área o de fracción de área construida.
19. Acometida de servicios públicos domiciliarios: toda unidad constructiva independiente deberá tener su propia acometida y control independiente.
20. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos domiciliarios y garantizar la separación de aguas lluvias y negras.
21. Se permite solamente desarrollos urbanísticos de vivienda no subsidiable.
22. Altillo: tendrá como área máxima el 30% del piso inmediatamente inferior.
23. La densidad será de máximo de 60 viviendas unifamiliar por hectárea neta urbanizable y de 120 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar.

Parágrafo 1:

La Administración Municipal realizara en el término de un (1) año a partir de la sanción del presente acuerdo, el estudio necesario para determinar las edificaciones objeto de conservación en toda la jurisdicción y los beneficios de orden tributario.

Parágrafo 2:

Se declaran de carácter peatonal las calles perimetrales al parque Pedro Fernández Madrid, para lo cual la Administración Municipal generará las acciones pertinentes en el corto plazo.

Artículo 72. Alturas para Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPCs)

Delimitación: corresponde a las manzanas con tratamiento definidas en el artículo correspondiente.

Altura: dos pisos y altillo. La altura resultante no será objeto de modificaciones a la altura de la fachada original.

Artículo 73. Delimitación de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC):

La Zona Residencial de Consolidación, de la cabecera municipal, esta conformada por los sectores identificados con las letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, y N. Indicados en el Plano de Uso del suelo urbano, cuya delimitación se precisa en el Artículo correspondiente a Altura en cada zona.

Artículo 74. Usos de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC):

Los Usos del Suelo en la Zona Urbana Residencial son los siguientes:

1. Uso Principal. Vivienda neta.

- 2. **Usos Compatibles.** Vivienda con servicios y comercio sobre los ejes viales del sistema vial primario y secundario, servicios alimentarios, establecimientos de economía limitada en servicios, salones comunales, centros educativos y de salud, centros de bienestar, venta de bienes y servicios complementarios.
- 3. **Usos Condicionados:** Recreación y deporte, Culto, Parquesaderos, Microindustria.
- 4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo:

En los desarrollos urbanísticos existentes sobre vías terciarias anteriores a la sanción del presente acuerdo se podrá desarrollar vivienda productiva en el 30% de los predios de cada lado de manzana siempre que no genere afectación en el entorno.

Las nuevas urbanizaciones deben proveer edificaciones independientes para actividades productivas en igual proporción a las determinadas para la zona urbana residencial de desarrollo -ZURD-.

Artículo 75. Normas complementarias de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC):

Se determinan para el manejo de esta zona las siguientes disposiciones:

- 1. Los predios ubicados en el área de influencia de la pista del aeropuerto del Comando Aéreo de Mantenimiento Justino Marín, tienen restricción a la instalación de elementos y la construcción de edificaciones dentro de la franja de 150.00ML a partir del eje de la pista y paralela a la misma; inmediato lateralmente a la franja de protección de la pista, las alturas para obstáculos y edificaciones están condicionadas a la pendiente del 14.3% en una distancia de 315.00 ML, desde este punto máximo de pendiente, se establece una superficie horizontal lateral con dicha altura límite, en una franja de 4.000 ML.. Igualmente la restricción esta dada en los términos del numeral 1 del Artículo 71 del presente acuerdo.
- 2. Los desarrollos urbanísticos deben generar continuidad de la malla vial arterial, previendo por lo menos el perfil de vía existente. Corresponde a la Dirección de Planeación resolver las situaciones que presentan algún tipo de dificultad para la continuidad de la condición vial.
- 3. En las áreas residenciales los predios que requieran disponer de calle interna lateral por efectos de subdivisión, esta tendrá un ancho mínimo de 2.50 ML y sobre la misma no se permiten voladizos de ningún tamaño. Para la solución de calle interna intermedia dentro del predio, el ancho mínimo será de 5.00 ML entre paramentos de fachada.
- 4. Las nuevas urbanizaciones de vivienda unifamiliar o bifamiliar, diferentes a proyectos de Vivienda subsidiable, deberán prever áreas de antejardín mínimo de 3.00 ML. de ancho.
- 5. El tamaño mínimo de los predios y la densidad por hectárea neta urbanizable se establece de la siguiente manera:

UNIDAD	Area Mínima en M2	FRENTE MIN	DENSIDAD
VIS unifamiliar	60.00	5.00 -6.00 ML.	100 Vv/Ha.
VIS bifamiliar	60.00	6.00 ML.	180 Vv/Ha.
VIS Multifamiliar	49.00		180 Vv/Ha.
Unifamiliar	84.00	7.00 ML.	100 Vv/Ha.
Bifamiliar	84.00	7.00 ML.	180 Vv/Ha.
Multifamiliar	49.00		180Vv/Ha.

- 6. Índice de ocupación será máximo del 70 % del área del predio.
- 7. Altura de muros. Para cerramientos laterales o posteriores los muros tendrán altura máxima de 2.50 ML. Y los muros laterales en terraza con vecinos colindantes serán mínimo de 1.80 de altura.
- 8. Patio mínimo. Para edificaciones hasta 3 pisos será mínimo de 9 M2 con lado menor de 3.0 ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos será mínimo de 16.00M2. con lado menor de 4.0 ML.
- 9. Aislamiento posterior: para edificaciones hasta de 3 pisos, el aislamiento mínimo será de 3.0ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos de 5.0 ML. Y se solucionará contra el lindero posterior, en todo

91

- el ancho del predio a partir del primer piso. En los predios esquineros se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento, localizada sobre frente a vía pública o cesión tipo A, condicionada al patio mínimo establecido. El índice de ocupación se incrementará hasta en la proporción de área de construcción permitida.
10. Aislamiento lateral cuando se prevea para edificaciones de uno a tres pisos será mínimo de tres metros lineales y para edificaciones de cuatro y cinco pisos será mínimo de siete metros lineales cuando tiene servidumbre visual y cinco metros lineales entre cunetas.
 11. Antejardín se construyen como parte del espacio público; en los lados de manzana que exista el antejardín, se deberá tener continuidad para los nuevos desarrollos urbanísticos, en la magnitud establecida.
 12. En los lados de manzana que inicien desarrollos urbanísticos y las nuevas urbanizaciones unifamiliares y bifamiliares diferentes a VIS deberán prever área de antejardín. El antejardín deberá tener ancho mínimo de 3.00 ML, no admite ningún tipo de cubierta, no podrá tener ningún tipo de uso diferente al de su condición natural. Cuando requiera cerramiento este tendrá una altura máxima de 1.80ML y 70% de transparencia mínima.
 13. En las nuevas urbanizaciones las esquinas deben dar continuidad al mismo ancho de antejardín.
 14. Voladizos. Tendrá una magnitud de 0.60 ML sobre espacios y bienes de uso público con distancia mínima entre paramentos enfrentados de 7.50 ML; en distancias superiores a la anterior podrá tener una magnitud de 0.80 ML, en todo caso deberán empatar con los existentes.
 15. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
 16. Los sótanos y semisótanos solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente. Solo se permitirán parqueaderos y espacios para maquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %
 17. La construcción de estas soluciones deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto las redes de alcantarillado público. La altura será mínima de 2.50 ML de entepiso.
 18. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML.
 19. El numero de parqueaderos de acuerdo al uso será:
 - Residencial: uno (1) por unidad de vivienda.
 - Residencial vivienda de interés social uno (1) por cinco (5) unidades de vivienda.
 - Residencial para visitantes: uno (1) por cada veinte (20) unidades de vivienda.
 - Comercio: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M2 de área comercial.
 - Institucional: Mínimo uno (1) por cada 200.00 M2 de área o de fracción de área construida.
 20. En proyectos de Urbanización los estacionamientos podrán solucionar el 40% mediante bahía exterior y deberán tener por lo menos las dimensiones mínimas establecidas y no podrán sobresalir de la línea de sardinel en la conformación de la calzada
 21. Acometidas de servicios públicos domiciliarios. Toda edificación que posea más de una unidad de vivienda o comercio independientes, deberán tener cada una su propia acometida y control independientes en agua, energía, teléfono y gas natural.
 22. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá construir redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
 23. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
 24. Altílo: Tendrá como área máxima el 30% del piso inmediatamente inferior.
 25. El tamaño mínimo de manzana neta para vivienda no subsidiable unifamiliar y bifamiliar es de 1.350 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 27.00 ML. Por 50.00 ML, el lado mayor será máximo de 100.00 ML.

- 26. El tamaño mínimo de manzana neta para vivienda subsidiable unifamiliar y bifamiliar es de 1.000 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 20.00 ML. Por 50.00 ML, el lado mayor será máximo de 100.00 ML.
- 27. Para los predios con tamaño y/o forma física que no permitan dar solución al tamaño mínimo de manzana, corresponderá a la Dirección de Planeación decidir con base en el proyecto urbanístico sobre la integración del mismo al entorno urbano.

Parágrafo:

Entiéndese por attilo el espacio constituido como prolongación del piso inmediatamente anterior, contenido bajo cubierta inclinada en todos los sentidos, sin ventana sobre fachada anterior y sin acceso a ningún espacio exterior.

**Artículo 76. Alturas de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC):
Sectores para la delimitación de altura**

A.

Delimitación: por el norte con la carrera 4, por el sur con el río Subachoque y la carrera 1, por el occidente la calle 5, carrera 2 y calle 4, por el oriente con el río Subachoque.

Altura: cuatro pisos y attilo

B.

Delimitación: por el noroccidente por el perímetro de la zona urbana de conservación, por el sur-oriente y sur-occidente por el perímetro urbano y por el noroccidente con el lindero de la FAC.

Altura: tres pisos y attilo

C.

Delimitación por el norte con la calle 7, por el sur-oriente por la carrera 9, suroccidente con el lindero del predio de la FAC, y por el noroccidente con la proyección de la calle 4 y con la carrera 14.

Altura: dos pisos y attilo

D.

Delimitación: al norte con la calle 7, al sur-oriente con la carrera 14, al suroccidente con la calle 4 y su proyección y al occidente con linderos del predio de la FAC.

Altura: tres pisos y attilo.

E.

Delimitación: al norte con la calle 7, oriente con lindero del predio de la FAC, sur con la calle 1, y occidente con la carrera 21.

Altura: tres pisos y attilo

F.

Delimitación: Al norte con la calle 7, oriente carrera 21, sur lindero de la FAC, y occidente con la carrera 23.

Altura 4 pisos y attilo

G.

Delimitación: Norte calle 1, por el oriente y sur con el lindero del predio de la FAC y occidente con la carrera 21.

Altura: Dos pisos y attilo

H.

Delimitación: por el Nor-oriente lindero del predio de la FAC, suoriente con proyección de la carrera 21, suroccidente con el perímetro urbano, noroccidente con el perímetro urbano.

Altura: tres pisos y attilo

I.

Delimitación: Nor-oriente con el lindero de la FAC, suroriente con el lindero de la FAC, Suroccidente con el perímetro urbano y noroccidente con la proyección de la carrera 21.

Altura: dos pisos y attilo

J.

Delimitación: Nor-orienté con el lindero del predio de la FAC, sur y suroccidente con perímetro urbano y noroccidente con proyección del lindero del predio de la FAC.

Altura: cero.

K.

Delimitación: por el Norte por la vía Variante proyectada, por el oriente con los anillos de la variante proyectada, y zona urbana especial y por el suroccidente con la vía férrea, sur con el río Subachoque y noroccidente con el perímetro de la zona urbana industrial de desarrollo

Altura: tres pisos y atilío

L.

Delimitación: Norte con el río Subachoque, Nor-orienté con la calle 15, surorienté con la carrera 8, y suroccidente con la calle 9.

Altura: tres pisos y atilío

M

Delimitación: Noroccidente con la carrera 6, Nor-orienté con la calle 21, surorienté con el perímetro de la zona industrial de consolidación y por el suroccidente con la línea férrea.

Altura: cuatro pisos y atilío

N.

Delimitación: Noroccidente con la carrera 1, Nor-orienté con la calle 15, y su proyección hasta la línea férrea, y por el suroccidente con la línea férrea.

Altura: cinco pisos y atilío

Artículo 77. Delimitación de la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZuRD)

Se establecen como zonas residenciales de Desarrollo las identificadas como ZURD-1, ZURD-2, ZURD-3, delimitada cada una así:

ZURD-1: Ubicada al costado sur de los barrios San Francisco, Hermandades, se delimita así:

Del punto No. 53 del perímetro urbano ubicado sobre la margen sur del río Subachoque dentro del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0002-0003-000 en las coordenadas:

$$X = 1'014.252$$
$$Y = 979.572$$

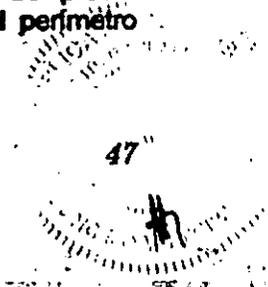
Desde aquí y tomando la margen sur del Río Subachoque y en contra flujo hasta encontrar el punto No. 54 cuyas coordenadas son:

$$X = 1.014.556$$
$$Y = 979.694$$

De este punto en dirección sur-occidental y tomando la carrera 1 por el costado sur-oriental hasta encontrar el punto identificado como N°39, ubicado sobre la esquina norte del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0002-0031-000 y cuyas coordenadas son:

$$X = 1'014.340$$
$$Y = 979.120$$

De este punto en línea recta en sentido nor-occidente sur por el costado nor-oriental del predio identificado con cédula catastral No. 00-00-0002-0031-000 hasta encontrar el No. 40 del perímetro urbano localizado en las coordenadas:



X = 1'014.246
Y = 979.185

Partiendo de este punto y en línea quebrada en dirección oriente dentro del predio identificado con cédula catastral No. 00-00-0002-0003-000 hasta encontrar el punto N°53, punto este que sirvió de partida a la envolvente descrita y encierra.

ZURD-2: Ubicada al costado Norte de la cabecera Municipal y se delimita así:

Partiendo del punto No.13, Punto este que es la intersección del Río Subachoque con el predio este identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-0013-000 en el costado nor-occidental, punto este cuyas coordenadas son:

X = 1'016.487
y = 978.858

De este punto y siguiendo el curso natural del Río Subachoque por su costado nor-occidental, margen derecho hasta encontrar la intersección del río con el perímetro urbano del Municipio, costado nor-occidental, hasta encontrar el punto No. 12 y cuyas coordenadas son:

X = 1'016.122
Y = 979.718

De este punto y en sentido sur-occidental, en distancia aproximada de 1300 metros lineales con el límite del perímetro urbano anterior, hasta la intersección de la variante con el carreteable que conduce a la Hacienda la Alpujarra en su costado nor-oriental donde se encuentra el punto No. 14, cuya coordenadas son:

X = 1'015.975
Y = 978.473

De este punto en línea recta y siguiente en sentido nor-oriental, costado derecho de la vía en mención, y en distancia aproximada de 740 metros lineales, hasta encontrar el No. 13, punto este que es el de inicio de la envolvente anteriormente descrita.

ZURD-3: Ubicada al costado Oriental de la Cabecera Municipal y se delimita así:

Parte del Punto No. 3 del perímetro urbano, ubicado en la esquina sur-oriental del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0009-0015-000 y cuyas coordenadas son:

X = 1'014.825
Y = 980.833

De este punto y en dirección nor-oriental, por el costado sur-oriental, del predio identificado con cédula catastral N° 00-00-0009-0015-000 y en línea recta en distancia aproximada de 620 metros lineales hasta encontrar el punto No. 4, del perímetro urbano en la esquina Sur Este del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0009-0015-000 y cuyas coordenadas son:

X = 1'015.198
Y = 981.452

De ese punto en sentido nor-occidental distancia aproximada de 310 ML, línea quebrada costado nor-oriental del predio identificado con cédula catastral N°00-00-0009-0015-000, hasta encontrar el punto 7 del perímetro, punto este cuyas coordenadas son:

X = 1'015.476
Y = 981.361

De este punto en dirección sur-occidental y en línea recta en distancia aproximada 6, hasta la esquina Nor-este del predio No. 00-00-0009-0015-000, donde se ubica el punto No. 8 del perímetro urbano en las coordenadas:

X = 1'015.162
Y = 980.789

De este punto en dirección sur-oriental, sur-occidental del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0009-0015-000, en línea recta distancia aproximada de 303.00 ML hasta el punto No. 3 del perímetro urbano.

Artículo 78. Usos para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZuRD)

Los usos del suelo en la zona urbana residencial de desarrollo son los siguientes:

1. **Usos Principales:** Vivienda neta.
2. **Usos compatibles:** Servicios alimentarios, establecimientos de economía limitada en servicios, salones comunales, centros educativos, de salud y de bienestar, venta de bienes y servicios complementarios.
3. **Usos Condicionados:** Recreación y deporte, culto, parqueaderos, microindustria.
4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 79. Normas complementarias para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZuRD)

1. Las urbanizaciones deben mantener la continuidad de la Malla vial, en la condición de perfil determinados en el presente acuerdo.
2. En las ZURD 1, 2 y 3, se desarrollaran proyectos de Urbanización con desarrollo integral para vivienda de Interés Social en máximo el 30% del total del área bruta de los predios.
3. En el 70% del área bruta de los predios de las ZURD-1,2 y 3 se desarrollarán proyectos de urbanización de vivienda no subsidiable con desarrollo integral y por loteo.
4. En la ZURD 1,2 y 3 las densidades para vivienda de interés social serán de 100 viviendas por hectárea neta urbanizable para unifamiliar y de 180 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar.
5. En las ZURD 1, 2 y 3 las densidades para vivienda no subsidiable serán de 60 viviendas por hectárea neta urbanizable para unifamiliar y de 120 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar.
6. En las ZURD 1, 2 y 3 no se permite el desarrollo de urbanizaciones de lotes con servicios para vivienda de interés social.
7. El tamaño mínimo de los predios y apartamentos serán los siguientes:

UNIDAD	Área Mínima en M2	FRENTE MIN
VIS unifamiliar	60.00	5.00 – 6.00
VIS Bifamiliar	70.00	7.00
VIS - Multifamiliar	49.00	
Unifamiliar	105.00	7.00
Bifamiliar	105.00	7.00
Multifamiliar	49.00	

8. Índice de ocupación. Para todo desarrollo urbanístico, las edificaciones ocuparán máximo el 70% del predio.
9. Los predios mínimos para el desarrollo de proyectos de urbanización no podrán ser menores a 4.00 hectáreas y deberán realizarse como una Unidad de Actuación Urbanística coordinadas con el proyecto del Plan Parcial correspondiente.
10. El tamaño mínimo de manzana neta, para vivienda unifamiliar y bifamiliar no subsidiable es de 1.350 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 27.00 ML por 50.00 ML. El lado mayor será máximo de 100.00 ML.
11. El tamaño mínimo de manzana neta, para vivienda subsidiable para vivienda unifamiliar y bifamiliar subsidiable es de 1.000 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 20.00 ML por 50.00 ML. El lado mayor será máximo de 100.00 ML.
12. Las manzanas deberán tener una altura única para las edificaciones.
13. Altura de muros. Para cerramientos laterales o posteriores los muros tendrán altura máxima de 2.50 ML. Y los muros laterales en terraza con vecinos colindantes serán mínimo de 1.80 de altura.
14. Patio mínimo. Para edificaciones hasta 3 pisos será mínimo de 9 M2 con lado menor de 3.0 ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos será mínimo de 16.00M2. con lado menor de 4.0 ML.
15. Aislamiento posterior: para edificaciones hasta de 3 pisos, el aislamiento mínimo será de 3.0ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos de 5.0 ML. Y se solucionará contra el lindero posterior, en todo el ancho del predio a partir del primer piso. En los predios esquineros se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento, localizada sobre frente a vía pública o cesión tipo A, condicionada al patio mínimo establecido. El índice de ocupación se incrementará hasta la proporción de área de construcción permitida.
16. Aislamiento lateral cuando se prevea para edificaciones de uno a tres pisos será mínimo de tres metros lineales y para edificaciones de cuatro y cinco pisos será mínimo de siete metros lineales cuando tiene servidumbre visual y cinco metros lineales entre culatas.
17. Antejardín se construyen como parte del espacio público; y deberá ser continuo en todo el perímetro de la manzana en la misma condición de ancho. Los proyectos de urbanización de vivienda unifamiliar y bifamiliar diferentes a vivienda subsidiable deben preveer área de antejardín.
18. El antejardín no podrá ser utilizado con una actividad distinta a la original, no se podrá cubrir, ni parcial ni totalmente, Cuando se proponga cerramiento se deberá garantizar el 70% de transparencia y altura máxima de 1.80 ML. El ancho mínimo del antejardín será de 3.50 ML.
19. Voladizos. Tendrá una magnitud de (1.60 ML sobre espacios y bienes de uso público con distancia mínima entre paramentos enfrentados de 7.50 ML; en distancias superiores a la anterior podrá tener una magnitud de 0.80 ML., en todo caso deberán empatar con los existentes
20. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
21. Los sótanos y semisótanos solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente. Solo se permitirán parqueaderos y espacios para maquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %. La altura mínima será de 2.50 ML.
22. La construcción de sótanos y semisótanos deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto de las redes de alcantarillado público.



23. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML.
24. El número de parqueaderos de acuerdo al uso será:
- Residencial: uno (1) por unidad de vivienda.
 - Residencial vivienda de Interés social: : uno (1) por tres unidades de vivienda.
 - Residencial visitantes: uno (1) por cada siete (7) unidades de vivienda.
 - Comercio: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M2 de área comercial.
 - Institucional: Mínimo uno (1) por cada 200.00 M2 de área o de fracción de área construida.
25. En proyectos de Urbanización los estacionamientos podrán solucionar el 40% mediante bahía exterior, y deberán tener por lo menos las dimensiones mínimas establecidas y no podrán sobresalir de la línea de sardinel en la conformación de la calzada.
26. Las Zonas Urbanas de Desarrollo localizadas de manera inmediata a la variante, no podrán conectar la malla vial con dicha vía.
27. La ZURD 2, deberá dar solución a su sistema vial interno previendo una única conexión con los anillos planteados en la Variante.
28. Acometidas de servicios públicos domiciliarios. Toda edificación que posea más de una unidad de vivienda o comercio independientes, deberán tener cada una su propia acometida y control independientes en agua, energía, teléfono y gas natural.
29. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
30. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
31. El uso de comercio y servicios deberá ser independiente del uso residencial y deberá ubicarse sobre las vías del sistema vial secundario.
32. La proporción del uso de comercio y servicios será de 2.00 M2 por unidad de vivienda.
33. Altillo: tendrá como área máxima el 30% del piso inmediatamente inferior.

Artículo 80. Alturas para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZURD) Sectores para la delimitación de alturas.

A.

Delimitación: Por el norte con la carrera primera, oriente con el río Subachoque, sur y suroccidente con el perímetro urbano.

Altura: cuatro pisos y altillo.

B.

Delimitación: Nor-oriente y noroccidente con el perímetro urbano y río Subachoque, por el sur con la vía Variante proyectada.

Altura: cinco pisos y altillo.

C.

Delimitación: Noroccidente con área de expansión, Nor-oriente con vía Variante proyectada, suroriental con área de expansión y suroccidente con la calle 21.

Altura: Cinco pisos y altillo.

Artículo 81. Delimitación de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInC):

La Zona Urbana Institucional De Consolidación está conformada por la Escuela de Suboficiales, el Comando Aéreo de Mantenimiento de la Fuerza Aérea Colombiana y el cementerio local.

Artículo 82. Usos de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInC):

Los usos del suelo para la Zona Urbana Institucional de Consolidación son los siguientes:

1. **Usos Principales.** Los concernientes a las actividades de la Fuerza Aérea Colombiana, Institucionales y las inherentes a la actividad del cementerio.
2. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 83. Normas Complementarias de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUIInC):

Para el manejo de la Zona Urbana Institucional de Consolidación se establecen las siguientes disposiciones:

1. Los predios de la Fuerza Aérea son objeto de la realización de Plan Parcial.
2. La prolongación de la pista en la cabecera (06) deberá prever la solución del sistema vial que sea objeto de afectación.
3. Para el funcionamiento del cementerio ubicado en el barrio Hermandades, se preverá en el predio colindante sin desarrollo urbanístico área para su ampliación y en dicho predio se generará un aislamiento perimetral mínimo de 15.00 ML a partir del cerramiento para su desarrollo urbanístico. El propietario del cementerio realizará la gestión de negociación pertinente.

Artículo 84. Alturas de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUIInC): Sectores para la delimitación de alturas

Delimitación: Por el Nor-oriente con la calle 7 y el perímetro de los barrios La Huerta, Serezueta; por el sur-oriente con la carrera 9 y 2, Firca el Granero y Vía a Barroblanco; por el sur-occidente con el barrio San José; por el nor-occidente con el perímetro del barrio San José y sector el Soiego. El cementerio está conformado por el predio identificado con la cédula catastral No. 01-010117-0002-000.

Altura: Tres pisos

Parágrafo:

La altura de las edificaciones inmediatas al cementerio tendrán altura máxima de dos (2) pisos.

Artículo 85. Delimitación de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)

La ZUIC, está conformada por tres (3) áreas, localizadas según plano de uso del suelo urbano e identificadas como ZUIC-A, ZUIC-B y ZUIC-C, conformada cada una de la siguiente manera:

ZUIC-A: Integrada por las manzanas No. 2, 3, 4, 5, 12 y 16 del sector 2, exceptuando los desarrollos urbanísticos de vivienda existentes. El perímetro definitivo será determinado por el plan parcial sector industrial del Cortijo y área residencial sus aledaños; esta área se identificará con el nombre de zona industrial Cortijo 1.

ZUIC-B: Integrada por los predios No. 12,13 y 14 del manzana 82 y los predios No. 1 y 2 de la manzana 64 del sector 2; esta área se identificará con el nombre de zona Industrial Cortijo 2.

ZUIC-C: Conformada por el predio No. 10 y 11 de la manzana 61 del sector 2.

Artículo 86. Usos Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)

Los usos del suelo son los siguientes:

1. **Usos Principales.** Parques industriales, Industria de transformación liviana, bodegas y centros empresariales.
2. **Usos compatibles.** Recreación y deporte, parqueaderos, servicios alimentarios, servicios a empresas e Inmobiliarios, bodegas de reciclaje, oficinas y agencias de atención al cliente, servicios financieros.
3. **Usos condicionados.** Subestaciones de energía, subcentrales de telecomunicaciones, seguridad ciudadana, bienestar social.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 87. Normas complementarias de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)

Se determinan para el manejo de esta zona, las siguientes disposiciones:

1. El área Industrial denominada el Cortijo I, hace parte del área delimitada por la carrera 6, calle 21, carrera 10 Este y calle 7, área objeto de Plan Parcial.
2. El desarrollo de malla vial debe proporcionar continuidad al interior del área y se deberá generar el acceso y salida del transporte de carga por el costado Nor-Oriental y Sur-Occidental de las zonas mencionadas.
3. Los nuevos desarrollos no podrán conectarse a la Variante proyectada y deberán articularse con el sistema vial primario del casco urbano.
4. El perímetro del área industrial estará determinado por una franja mínima de 30 ML, denominada Franja de protección ambiental a partir del eje de la vía y/o de los paramentos de las edificaciones ubicadas de manera inmediata al área industrial; el área excedente del perfil de vía estará conformada por un anillo arbóreo para el control ambiental y paisajístico. La franja mínima estará también dada alrededor de todos los asentamientos residenciales ubicados al interior del área.
5. La industria existente en esta zona tendrá un plazo no mayor a tres años para ajustar su sistema de producción y distribución mediante la aplicación de tecnologías limpias y cumplirá con los requisitos ambientales establecidos en la Ley.
6. Las nuevas industrias deberán desarrollarse como Unidades de Actuación Urbanística bajo el concepto de Parques industriales y su área mínima de desarrollo quedará determinada en El respectivo Plan Parcial.
7. El tamaño mínimo de los predios será de 1600m2, con frente mínimo de 40.00 ML
8. El Índice de ocupación para edificaciones será máximo del 37.5%.
9. El aislamiento de las edificaciones respecto de los paramentos de los predios será de mínimo de 10ML en la parte anterior, posterior y lateral de 5.00 ML.
10. El cerramiento anterior de los predios deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%; el cerramiento lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML.
11. Los estacionamientos se solucionaran al interior del predio y se deberá proveer un estacionamiento por cada 50 m2 de área construida. Las áreas de cargue y descargue deben ser resueltas internamente.
12. Antejardín. La franja de antejardín corresponde a la misma de aislamiento anterior y no será objeto de estacionamientos.
13. Voladizos. La magnitud del voladizo estará de acuerdo con la necesidad de diseño espacial y en ningún caso podrá cubrir más de 2.50 ML. Sobre áreas de aislamiento.
14. Sótanos y semisótanos. Podrán ser utilizados sótanos y semisótanos para los procesos de actividad industrial, y estacionamientos previendo las condiciones técnicas para su funcionamiento. El acceso vehicular tendrá un ancho mínimo de 3.50 ML. y rampas de máximo el 20% de pendiente.
15. Acometida de Servicios Públicos. Cada unidad del parque industrial tendrá su propia acometida de servicios públicos.

Artículo 88. Alturas de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC) Sectores para la delimitación de alturas.

A.

Delimitación: Por el Nororiente con la calle 21, suroriente con la Avenida del Estadio proyectada, por el suroccidente con la calle 15 y carrera 1 y línea férrea, por el noroccidente por la carrera 2, límite con la zona residencial de consolidación.

Altura: Cinco pisos.

B.

Delimitación: por el norte con el río Subachoque, Nororiente con la zona comercial de desarrollo y por el suroriente con limite del Barrio Miguel Velázquez, suroccidente con la calle 15.

Altura: Cinco pisos.



C.

Delimitación: Nororienta con la línea férrea, surorienta con la carrera 11, suroccidente con la calle 7, y occidente con la zona comercial de desarrollo.

Altura: cuatro pisos.

Artículo 89. Delimitación de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)

Está conformada por el predio identificado con la cédula catastral No. 01-02-0047-0001-000.

Artículo 90. Usos de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)

Los usos del suelo para la Zona Urbana Industrial de Desarrollo son los siguientes:

1. **Usos principales:** Parques Industriales, Industria de transformación liviana, bodegas y centros empresariales.
2. **Usos compatibles:** Recreación y deporte, parqueaderos, servicios alimentarios, servicios empresariales e inmobiliarios, bodegas de reciclaje, oficinas y agencias de atención al cliente, servicios financieros.
3. **Usos condicionados:** Subestaciones de energía, subcentrales de telecomunicaciones, seguridad ciudadana, bienestar social.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 91. Normas complementarias de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)

Se determina para el manejo de la Zona Urbana Industrial de Desarrollo las siguientes disposiciones:

1. El perímetro del área industrial está determinado por una franja de aislamiento ambiental así:
 - 30 ML por el costado oriental a partir del paramento del predio entre la variante y la línea del Ferrocarril.
 - Por el Costado Sur-Occidental, el aislamiento corresponde a lo determinado como protección a la línea Férrea y a la red de conducción de Ecopetrol por parte de los propietarios de dicha infraestructura.
 - Por el Costado Norte el aislamiento es de 100 ML a partir del borde de calzada de la variante.
2. El acceso vehicular al área industrial se realizará mediante vía paralela a la variante.
3. El desarrollo urbanístico se generará a partir de un plan parcial
4. El desarrollo vehicular en caso de requerirse el fraccionamiento del área, deberá proyectar la continuidad de la malla vial.
5. La Industria que genera implantación en esta área tendrá para su sistema de producción y distribución aplicación de tecnologías limpias y cumplirá con los requisitos ambientales establecidos en la Ley.
6. El tamaño mínimo de los predios será de 1600m², con frente mínimo de 40.00 ML.
7. Los nuevos desarrollos no podrán conectarse a la Variante proyectada y deberán articularse con el sistema vial primario del casco urbano.
8. Las nuevas industrias deberán desarrollarse como Unidades de Actuación Urbanística bajo el concepto de Parques Industriales y su área mínima de desarrollo quedará determinada en El respectivo Plan Parcial.
9. El índice de ocupación para edificaciones será máximo de 37.5%.
10. El aislamiento de las edificaciones respecto de los paramentos de los predios será de mínimo de 10ML en la parte anterior, posterior y lateral.
11. El cerramiento anterior de los predios deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%; el cerramiento lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML.
12. Los estacionamientos se solucionaran al interior del predio y se deberá proveer un estacionamiento por cada 50 m² de área construida. Las áreas de cargue y descargue deben ser resueltas internamente.
13. Antejardín. La franja de antejardín corresponde a la misma de aislamiento anterior y no será objeto de estacionamientos.

- 61
14. Voladizos. La magnitud del voladizo estará de acuerdo con la necesidad de diseño espacial y en ningún caso podrá cubrir más de 2.50 ML. Sobre áreas de aislamiento.
 15. Sótanos y semisótanos. Podrán ser utilizados sótanos y semisótanos para los procesos de actividad Industrial, y estacionamientos previendo las condiciones técnicas para su funcionamiento. El acceso vehicular tendrá un ancho mínimo de 3.50 ML. y rampas de máximo el 20% de pendiente.
 16. Acometida de Servicios. Públicos. Cada unidad del parque industrial deberá poseer su propia independencia en servicios públicos.

Artículo 92. Alturas de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)

Delimitación: Por el norte con la variante proyectada, por el Nororiente con el límite de la zona residencial de consolidación, suroccidente con el límite con el barrio Echavarría, suroccidente con la línea férrea.

Altura: Cuatro pisos.

Artículo 93. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).

Corresponde a los lados de manzana ubicados con frente a la calle 7 y carrera 6, integrados a las manzanas catastrales No. 36, 38, 46, 47, 54 del sector 1 y números 1, 6, 7, 9, 10, 11, 21, 23, 24, 25, 45, 62, 63, 65 del sector 2.

Artículo 94. Usos de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).

Los Usos del suelo para la Zona Urbana Comercial son los siguientes:

1. **Usos principales.** Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios, servicios de logística, servicios alimentarios, servicios turísticos, servicios profesionales técnicos especializados, servicios técnicos especializados, venta de bienes y servicios complementarios.
2. **Usos compatibles.** Vivienda con servicios y comercio, edificios de estacionamientos, Centros de salud, centros de educación, Servicios funerarios, Culto.
3. **Usos condicionados.** Vivienda neta, Servicios automotrices, Estaciones de servicio, bares, Servicios de Bienestar Social, Seguridad Ciudadana, servicios de diversión y esparcimiento.
4. **Usos prohibidos.** Todos los demás.

Artículo 95. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).

1. **Tamaño de Predios:** Para todos los usos el predio mínimo será de 105.00M2. y frentes mínimo de 7.00 ML; los predios existentes con área y frentes mínimos inferiores a los señalados solo podrán ser destinados a actividad Comercial.
2. **Índice de ocupación.** Será máximo del 70% del área del predio. Los predios desarrollados urbanísticamente como resultado de licencia de construcción, conservarán la ocupación allí establecida.
3. **Alturas.** Las edificaciones localizadas en medios afectados por el cono de aproximación de la pista del aeropuerto y su proyección, tendrán altura máxima de 3 pisos, los restantes predios tendrán altura hasta de 5 pisos.
4. **Patio mínimo.** Para edificaciones hasta 3 pisos será mínimo de 9 M2 con lado menor de 3.0 ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos será mínimo de 16.00M2. con lado menor de 4.0 ML.
5. **Aislamiento posterior:** para edificaciones hasta de 3 pisos, el aislamiento mínimo será de 3.0ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos de 5.0 ML. Y se solucionará contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso. En lotes esquineros se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento localizada sobre frente a vía pública o

6. Aislamiento lateral cuando se prevea para edificaciones de uno a tres pisos será mínimo de tres metros lineales y para edificaciones de cuatro y cinco pisos será mínimo de siete metros lineales cuando tiene servidumbre visual y cinco metros lineales entre cutatas.
7. El antejardín no podrá ser utilizado con una actividad distinta a la original, no se podrá cubrir, ni parcial ni totalmente. Cuando se proponga cerramiento se deberá garantizar el 70% de transparencia y altura máxima de 1.80 ML. El ancho mínimo del antejardín será de 3.50 ML.
8. Voladizos. Tendrá una magnitud de 0.80 ML sobre espacios y bienes de uso público con distancia mínima entre paramentos enfrentados de 7.80 ML; en distancias superiores a la anterior podrá tener una magnitud de 0.80 ML., en todo caso deberán empatar con los existentes.
9. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
10. Los sótanos y semisótanos solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente. Solo se permitirán parqueaderos y espacios para maquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %
11. La construcción de sótanos y semisótanos estas soluciones deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto las redes de alcantarillado público. La altura será mínima de 2.50 ML de entrepiso.
12. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote, a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML..
13. El numero de parqueaderos de acuerdo al uso será:
 - Residencial: uno (1) por unidad de vivienda.
 - Residencial vivienda de interés social: : uno (1) por tres unidades de vivienda.
 - Residencial visitantes: uno (1) por cada siete (7) unidades de vivienda.
 - Comercio: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M2 de área comercial.
 - Institucional: Mínimo uno (1) por cada 200.00 M2 de área o de fracción de área construida.
14. En proyectos de Urbanización los estacionamientos podrán solucionar el 40% mediante bahía exterior, y deberán tener por lo menos las dimensiones mínimas establecidas y no podrán sobresalir de la línea de sardinel en la conformación de la calzada.
15. Acometidas de servicios públicos domiciliarios. Toda edificación que posea más de una unidad de vivienda o comercio independientes, deberán tener cada una su propia acometida y control independientes en agua, energía, teléfono y gas natural.
16. Para la independización de las acometidas por unidad de copropiedad y/o unidad de propiedad horizontal se tendrá un plazo máximo de 18 meses.
17. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
18. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
19. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML..
20. La densidad para urbanización de vivienda unifamiliar será de 80 viviendas por hectárea neta urbanizable, para vivienda bifamiliar y multifamiliar de 160 viviendas por hectárea neta urbanizable.
21. Solamente se admite el desarrollo de vivienda diferente a vivienda de interés social.

Artículo 96. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).

Las alturas estarán determinadas de acuerdo con la zonificaciones colindantes ya determinadas.

Artículo 97. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)

La ZUCD está compuesta por tres (3) áreas conformadas de la siguiente manera:

ZUCD-A: conformada por el predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-0012-000

ZUCD-B: conformada por los predios No. 28 y 27 de la manzana 62 del sector 2.

ZUCD-C: conformada por los predios No. 129, 130, 131, 132 y 133 de la manzana 03 del sector 2 y el sector denominado Barranquillita.

Artículo 98. Usos de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)

Los usos del suelo para la ZUCD son los siguientes:

1. **Usos principales:** Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios, servicios de logística, servicios alimentarios, servicios turísticos, servicios profesionales técnicos especializados, servicios técnicos especializados, venta de bienes y servicios compatibles.
2. **Usos compatibles:** Vivienda, edificios de estacionamientos, Centros de salud, centros de educación, Servicios funerarios, Culto, Cultura.
3. **Usos condicionados:** Actividad económica restringida, Servicios automotrices y venta de combustible servicio, bares, Servicios de Bienestar Social, Seguridad Ciudadana, servicios de diversión y esparcimiento.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 99. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD).

Esta sujeto a la formulación de Planes Parciales para los desarrollos urbanísticos.

1. Deberá prever la continuidad de la malla vial.
2. Tamaño de predio mínimo será de 105.00 M2. con frente mínimo de 7.00 ML.
3. Se deberá adoptar como condiciones mínimas las definidas para los desarrollos urbanísticos de esta zona las determinadas para la Zona Urbana Comercial de Consolidación.
4. En vivienda solo se desarrollarán proyectos diferentes a vivienda de interés social con densidad máxima de 100 viviendas por hectárea neta urbanizable y de 180 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar. Las urbanizaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar deben preveer áreas de antejardín.
5. El índice máximo de ocupación es del 70% del área total del predio.
6. El aislamiento posterior de los predios sector Barranquillita será de 5 ML. en todo el ancho del predio a partir del primer piso.

Parágrafo:

Se determina como disposiciones básicas para los desarrollos urbanísticos las señaladas para la zona urbana comercial de consolidación.

Artículo 100. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)

Sectores para la delimitación de alturas.

A.

Delimitación: Por el norte con la vía Variante proyectada, Nororiente con la línea férrea, por el oriente con el lindero del predio de Colcerámica, suroccidente con la calle 7.

Altura: cinco pisos.

B.

Delimitación: Norte vía Variante proyectada, Nororiente con la proyección de la calle 21, suoriente con la carrera 6, suroccidente con limite del barrio Miguel Velázquez y zona Industrial de consolidación y río Subachoque.

Altura: cinco pisos.

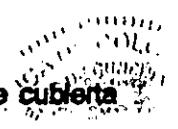
C

Delimitación: por el Nororiente con la calle 21, suoriente con limite del perímetro municipal, suroccidente con la calle 7, noroccidente con la avenida del estadio.

Altura: cinco pisos.

Parágrafo:

La altura para el sector Barranquillita es de dos (2) pisos; no se permite la construcción de cubiertas para terrazas.



Artículo 101. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZuCRn)

La ZUCR está compuesta por dos (2) áreas conformadas de la siguiente manera:

ZUCR-A: conformada por las manzanas catastrales No. 14, 15 de los sectores 1 y 2.

ZUCR-B: conformada por las manzanas catastrales No. 19, 28, 29, 30 y 60 del sector 2 y las manzanas catastrales No. 36 y 37 del sector 1.

Artículo 102. Usos de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCR)

Los usos del suelo para la ZUCR son los siguientes:

1. **Usos principales:** Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios, servicios de logística, servicios alimentarios, servicios turísticos, servicios profesionales técnicos especializados, servicios técnicos especializados, venta de bienes y servicios complementarios.
2. **Usos compatibles:** Vivienda, edificios de estacionamientos, Centros de salud, centros de educación, Servicios funerarios, Culto, Cultura.
3. **Usos condicionados:** Actividad Económica Restringida, Servicios automotrices y venta de combustible, Servicios de Bienestar Social, Seguridad Ciudadana, servicios de diversión y esparcimiento.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 103. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZuCRn).

Para esta zona se tendrá en cuenta las siguientes disposiciones:

Esta zona es objeto de formulación de un Plan Parcial.

1. Las edificaciones ubicadas en esta zona deberán realizar mejoramiento de fachadas y según el caso la reconstrucción total de la edificación, para mejorar la calidad de vida y fortalecer el centro urbano.
2. No se hará uso del espacio público, diferente al establecido, respetando los perfiles viales correspondientes y manteniendo como uso privado el área dentro de los paramentos de cada predio.
3. No se podrán realizar desarrollos urbanísticos hasta tanto este aprobado el Plan Parcial.
4. Se deberán adoptar como condiciones mínimas para los desarrollos urbanísticos de esta zona, las determinadas para la Zona Urbana Comercial de Consolidación.

Artículo 104. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZuCRn).

Sectores para la delimitación de alturas.

A.

Delimitación: Por el Nororiente con la vía férrea, por el suroriente con la proyección de la avenida del estadio, por el suroccidente con la calle 7, proyección de la carrera 1 y río Subachoque, por el noroccidente con la carrera 4 y su proyección.

Altura: cuatro pisos

B.

Delimitación: por el Nor-oriente con la línea férrea y río Subachoque, y calle 9, por el suroriente con la carrera 7, y línea férrea, por el lindero del área de conservación, por el suroccidente río Subachoque y calle 7, noroccidente carrera 11.

Altura: dos pisos.

Artículo 105. Delimitación de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)

Conformado por los predios No. 3, 4, 5 y 6 de la manzana catastral No. 64 del sector 2 y área parcial del predio No. 00-00-0004-0020-000 ubicado entre la variante proyectada y la manzana 64 del sector 2.

Artículo 106. Usos de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

1. **Usos Principales:** Terminal de Transporte, Centro de Acopio, Plaza Mayorista.
2. **Usos compatibles:** Estación de Bomberos, Servicios de transporte, depósitos y bodegas, talleres de mantenimiento, diagnosticentros, garajes, comercio, servicios financieros.
3. **Usos condicionados:** Estaciones de servicio.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 107. Normas complementarias de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)

Se determinan para el manejo de la Zona urbana Especial de Desarrollo las siguientes disposiciones:

1. Los desarrollos se realizarán por Plan Parcial.
2. El perímetro de esta zona estará determinado por una franja de protección del río Subachoque. 100 ML de aislamiento respecto a la variante proyectada y 30 ML con el borde de calzada del intercambiador sobre la variante proyectada.
3. Índice de ocupación. Será máximo del 70% del área del predio.
4. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
5. La construcción de sótanos y semisótanos deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto las redes de alcantarillado público. La altura será mínima de 2.50 ML de entepiso.
6. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.

Artículo 108. Alturas de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)

Delimitación: Por el norte con la vía Variante proyectada, por el oriente con el río Subachoque, por el suroccidente con la calle 15, por el occidente con el límite del barrio Escallón, y el constado oriental del anillo vial.

Altura: Cinco pisos.

Artículo 109. Delimitación de la Zona De Expansión Residencial (ZExR).

La delimitación de las zonas de expansión está establecidas en el artículo 27.

Artículo 110. Usos de la Zona De Expansión Residencial (ZExR).

Los usos del suelo determinados para esta zona son los siguientes:

1. **Usos principales.** Vivienda neta.
2. **Usos compatibles.** Servicios alimentarios, establecimientos de economía limitada en servicios, salones comunales, centros educativos, de salud y de bienestar, venta de bienes y servicios complementarios.
3. **Usos Condicionados:** Recreación y deporte, culto, parqueaderos, microindustria
4. **Usos prohibidos.** Todos los demás.

Parágrafo:

Los usos existentes a la sanción del presente acuerdo en las ZExR permanecerán hasta cuando se inicien los desarrollos de tipo urbano, en concordancia con las disposiciones del presente acuerdo.

Artículo 111. Normas complementarias de la Zona De Expansión Residencial (ZExR).

1. Los desarrollos urbanísticos son objeto de planes parciales.
2. Los proyectos de urbanización que se realicen en estas áreas se ejecutaran integralmente en cuanto a obras de urbanismo y edificaciones, no se permiten urbanizaciones de lotes con servicios para vivienda de interés social.
3. Las urbanizaciones deben mantener la continuidad de la Malla vial, según lo establecido en el presente acuerdo.
4. Del área total del predio solo se podrá destinar el 30% del área bruta a vivienda de interés social, con densidad de 100 Viviendas por hectárea neta urbanizable para unifamiliar, y de 180 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar.
5. En el 70% del área bruta se desarrollarán proyectos de urbanización de vivienda no subsidiable con desarrollo integral y por loteo con densidad de 60 viviendas por hectárea neta urbanizable para unifamiliar y 120 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar.
6. Los tamaños mínimos de los predios son los siguientes:

UNIDAD	Area Mínima en M2	FRENTE MIN
VIS unifamiliar	60.00	5.00 – 6.00
VIS Bifamiliar	70.00	7.00
VIS - Multifamiliar	49.00	
Unifamiliar	105.00	7.00
Bifamiliar	105.00	7.00
Multifamiliar	49.00	

7. Índice de ocupación. Para todo desarrollo urbanístico, las edificaciones ocuparán máximo el 70% del predio.
8. Los predios mínimos para el desarrollo de proyectos de urbanización no podrán ser menores a 4.00 hectáreas y deberán realizarse como una Unidad de Actuación Urbanística coordinados con el proyecto del Plan Parcial correspondiente.
9. El tamaño mínimo de manzana neta, para vivienda unifamiliar y bifamiliar no subsidiable es de 1.350 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 27.00 ML por 50.00 ML. El lado mayor será máximo de 100.00 ML.
10. El tamaño mínimo de manzana neta, para vivienda unifamiliar y bifamiliar subsidiable es de 1.000 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 20.00 ML por 50.00 ML. El lado mayor será máximo de 100.00 ML.
11. Las manzanas deberán tener una altura única para las edificaciones.
12. Altura de muros. Para cerramientos laterales o posteriores los muros tendrán altura máxima de 2.50 ML. Y los muros laterales en terraza con vecinos colindantes serán mínimo de 1.80 de altura.
13. Patio mínimo. Para edificaciones hasta 3 pisos será mínimo de 9 M2 con lado menor de 3.0 ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos será mínimo de 16.00M2. con lado menor de 4.0 ML.
14. Aislamiento posterior: para edificaciones hasta de 3 pisos, el aislamiento mínimo será de 3.0ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos de 5.0 ML. Y se solucionará contra el lindero posterior, en todo el ancho del predio a partir del primer piso. En predios esquineros se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento, localizada sobre frente a vía pública o cesión tipo A, condicionada al patio mínimo establecido. El índice de ocupación se incrementará hasta en la proporción de área de construcción permitida.
15. Aislamiento lateral cuando se prevea para edificaciones de uno a tres pisos será mínimo de tres metros lineales y para edificaciones de cuatro y cinco pisos será mínimo de siete metros lineales cuando tiene servidumbre visual y cinco metros lineales entre culatas.
16. Antejardin se construyen como parte del espacio público; y deberá ser continuo en todo el perímetro de la manzana en la misma condición de ancho.

- 67
17. El antejardín no podrá ser utilizado con una actividad distinta a la original, no se podrá cubrir, ni parcial ni totalmente. Cuando se proponga cerramiento se deberá garantizar el 70% de transparencia y altura máxima de 1.80 ML. El ancho mínimo del antejardín será de 3.50 ML y se deberá proveer en las urbanizaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar no subsidiable.
 18. Voladizos. Tendrá una magnitud de 0.60 ML sobre espacios y bienes de uso público con distancia mínima entre paramentos enfrentados de 7.50 ML; en distancias superiores a la anterior podrá tener una magnitud de 0.80 ML, en todo caso deberán empatar con los existentes.
 19. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
 20. Los sótanos y semisótanos solo se permiten para parqueaderos, espacios para máquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %. La altura será mínima de 2.50 ML de entrepiso.
 21. La construcción de estas soluciones deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto las redes de alcantarillado público.
 22. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.60 ML..
 23. El número de parqueaderos de acuerdo al uso será:
 - Residencial: uno (1) por unidad de vivienda.
 - Residencial vivienda de interés social: : uno (1) por tres unidades de vivienda.
 - Residencial visitantes: uno (1) por cada siete (7) unidades de vivienda.
 - Comercio: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M2 de área comercial.
 - Institucional: Mínimo uno (1) por cada 200.00 M2 de área o de fracción de área construida.
 24. En proyectos de Urbanización los estacionamientos podrán solucionar el 40% mediante bahía exterior, y deberán tener por lo menos las dimensiones mínimas establecidas y no podrán sobresalir de la línea de sardinel en la conformación de la calzada.
 25. La Zonas de expansión localizadas de manera inmediata a la variante no podrán conectar malla vial con dicha vía.
 26. Acometidas de servicios públicos domiciliarios. Toda edificación que posea más de una unidad de vivienda o comercio independientes, deberán tener cada una su propia acometida y control independientes en agua, energía, teléfono y gas natural.
 27. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
 28. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
 29. El uso de comercio y servicios deberá ser independiente del uso residencial y deberá ubicarse sobre las vías del sistema vial secundario.
 30. La proporción del uso de comercio y servicios será de 2.00 M2 por unidad de vivienda.
 31. Altílo: tendrá como área máxima el 30% del área del piso Inmediatamente inferior.

Artículo 112. Alturas de la Zona De Expansión Residencial (ZExR).

Delimitación: corresponde a las zonas de expansión comprendidas entre la calle 21 y la vía Variante proyectada.

Altura: cinco pisos y altílo.

Artículo 113. Delimitación de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)

La ZexIn está compuesta por dos (2) áreas conformada de la siguiente manera:

ZexIn-A: conformada por el predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0009-0017-000 del sector nueve (9) rural.

ZexIn-B: conformada por el predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0003-0360-000, áreas parciales de los predios catastrales No. 362 y 386 del sector 3 rural y de los predios catastrales No. 0008 y 0241 del sector dos (2) rural.

Artículo 114. Usos de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)

- 1. Usos principales. Ampliación de la pista de la FAC y Escuela Agrícola San Pedro
- 2. Usos compatibles: Dotacional en educación, salud, bienestar social, culto, deporte y recreación.
- 3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Parágrafo:

Los usos compatibles dotacionales, corresponden únicamente a la ZExIn-B.

Artículo 115. Normas complementarias de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)

La subdivisión del predio de la Escuela Agrícola San Pedro, solo podrá subdividirse en áreas mínimas equivalente al 25 % del área original y no serán objeto de subdivisión durante la vigencia del PBOT.

Artículo 116. Alturas de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)

A.

Delimitación: Las zonas de expansión comprendidas entre la calle 21 y la vía Variante proyectada.

Altura: cinco pisos.

B.

Delimitación: Área de expansión Fuerza Aérea

Altura: cero pisos.

Artículo 117. Delimitación Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

La conforma el Coliseo Cubierto ubicado en el predio correspondiente a la manzana catastral No. 27 del sector 2, el Estadio Municipal ubicado en la Manzana No. 3 del sector 2, la Concha Acústica, los parques y polideportivos de barrio.

Artículo 118. Usos de la Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

Los usos de suelo determinados para esta zona son los siguientes:

- 1. Usos principales. Polideportivos, parques infantiles, centros recreativos, paraderos turísticos.
- 2. Usos compatibles. Área para estacionamiento, locales para alimentos y artesanías.
- 3. Usos prohibidos. Todos los demás.

Artículo 119. Normas complementarias Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

Para el desarrollo de esta zona urbana de recreación se establecen las siguientes disposiciones:

- 1. El área destinada a los estacionamientos y accesos debe ser mínimo del 15% del total del predio.
- 2. Toda construcción de parques y centros Recreacionales deberán contemplar áreas de acceso y movilidad con destino a la población discapacitada y de la tercera edad.
- 3. Los polideportivos opcionalmente podrán ser dotados de graderías laterales, vestier y baños.

Artículo 120. Alturas Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

La altura máxima permitida es de un piso para parques y polideportivos de barrio. Los centros deportivos de escala municipal tendrán como altura máxima la del entorno inmediato. Corresponde a la Dirección de Planeación decidir sobre aspectos especiales respecto a la construcción de escenarios deportivos.

El coliseo cubierto, ubicado en el predio de expansión de la zona de expansión.



CAPITULO 5 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Artículo 121. Objetivo

Fijar en el mediano plazo la mitigación del déficit total cuantitativo de vivienda subsidiable mediante programas y proyectos con prioridad en atención a la población radicada en Madrid con fecha anterior a la sanción del presente acuerdo.

Artículo 122. Déficit

1. El déficit de vivienda nueva de 3000 unidades, establecido en el año de 1999 según censo Municipal, debe ser mitigado a corto y mediano plazo, con la participación de la Empresa Privada, programas de autoconstrucción y con la Gestión directa de la Administración Municipal.

El Fondo de Vivienda Municipal, establecerá el déficit cualitativo de las viviendas objeto de programas de mejoramiento en el corto plazo.

Artículo 123. Estrategias.

Se determinan como estrategias para el desarrollo de las soluciones de vivienda subsidiable las siguientes:

1. Proyectos nuevos por parte de urbanizadores privados.
2. Plan de Consolidación y Densificación.
3. Programa de Mejoramiento Integral.
4. Programas de Vivienda e Interés Social por Autogestión.

Artículo 124. Instrumentos para la ejecución de programas.

Se constituyen como instrumentos para la ejecución de programas de vivienda de interés social los siguientes:

1. La Creación del Banco Inmobiliario.
2. Declaratoria de predios para Desarrollo Prioritario en el largo plazo.
3. La canalización de recursos provenientes de las plusvalías y áreas de cesiones de proyectos urbanísticos.
4. Las determinaciones de los planes parciales.

Artículo 125. Localización de Vivienda de Interés Social

Se determinan como áreas para la ubicación de vivienda de interés social subsidiable, los predios ubicados en las Zonas Urbanas Residenciales de Consolidación y Desarrollo, de acuerdo con lo establecido en la zonificación correspondiente y en las Zonas de Expansión residencial según lo determinado en el presente acuerdo.

Artículo 126. Definición de Vivienda de Interés Social

Son soluciones de vivienda subsidiable las unidades cuyo valor de adquisición o adjudicación se ubica dentro de los límites señalados por la ley vigente.

Artículo 127. Destinación de suelos.

- a. Las políticas que direccionan las acciones frente al manejo del suelo con relación a la vivienda subsidiable son las siguientes:
 1. Fijar una meta de soluciones de programas de vivienda subsidiable, dentro de la vigencia del presente acuerdo, temporalizada en el corto, mediano y largo plazo, concertada con los oferentes del sector privado en el desarrollo de programas mixtos de vivienda subsidiable, con el objeto de atender a la población que accede a la financiación externa o pueda hacer parte del programa de

ahorro programado, para que el Fondo de Vivienda del municipio concentre su gestión en la población que queda por fuera del mercado.

2. Realizar un censo de población que de acuerdo con el PBOT se identifique en áreas de riesgo, con el fin de determinar la población con posibilidades de acceso a crédito o programas del Fondo de Vivienda.

Artículo 128. Legalización de Asentamientos

La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento, desarrollo o barrio, dar la aprobación a los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva.

Artículo 129. Criterios para la legalización de Asentamientos

Se adoptan como criterios para el control de procedimientos para la legalización los siguientes:

a. De Orden Legal.

De acuerdo al Artículo 58 de la ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana, no se legaliza con procedimientos y costos a cargo de la administración municipal, asentamientos surgidos en forma posterior a julio de 1988.

b. De orden ambiental y espacio público.

No se legaliza ningún asentamiento ubicado sobre bienes de uso público, como zonas de manejo y preservación ambiental, rondas de río, humedales, zonas de riesgo por inundación o deslizamiento, por afectaciones viales y de servicios públicos, así como bienes fiscales destinados a salud o educación.

Artículo 130. Procedimientos para la legalización de Asentamientos

Como procedimientos para la legalización de asentamientos se determinan los siguientes:

a. Estudios cartográficos.

Se deberán efectuar los procedimientos pertinentes para la consolidación de información cartográfica de suelos, sismicidad, inundación, deslizamiento, vías y urbanismo con la coordinación de la Dirección de Planeación Municipal a fin de determinar la viabilidad de las acciones de legalización.

b. Pruebas.

Se relacionan con la existencia y habitación de un asentamiento en una fecha determinada, así como del interés jurídico de la población en participar del proceso y serán las siguientes:

1. Aerofotografía
2. Inspección Ocular de autoridad competente
3. Cualquier otro tipo de prueba conducente.

c. Participación en el proceso

Podrán hacer parte del proceso respectivo:

1. Las personas de derecho privado sin ánimo de lucro, instituciones de utilidad común, asociaciones cívicas y/o Juntas de Acción Comunal que pretendan participar en el mejoramiento progresivo del asentamiento.
2. Los propietarios, poseedores, arrendatarios, y tenedores de inmuebles a cualquier título, así como los titulares de derechos derivados de promesa de venta de los cuales se infiera la obligación de transferir la propiedad, la tenencia o la posesión.
3. Cuando se trate de asentamientos surgidos con fecha posterior a Julio de 1988 se podrá adelantar el trámite consignado en el Artículo 53 de la Ley 9 de 1989, por el Artículo 98 de la Ley 388 de 1997 o la disposición vigente.

Artículo 131. Reasentamientos.

Para la aplicación de un programa específico de reasentamiento se requiere una de las siguientes condiciones:

- a. Que la zona haya sido declarada de alto riesgo no mitigable, por amenazas de deslizamiento o inundación, de acuerdo con los estudios que adelante la entidad ambiental competente.
- b. Que la zona sea requerida para la ejecución de una o más obras públicas previstas en el PBOT.
- c. Que la zona sea declarada como área de reserva ambiental de acuerdo con las determinantes del PBOT.

Artículo 132. Definición de programa de Reasentamiento

Un programa de reasentamiento consiste en un conjunto de acciones y actividades coordinadas, necesarias para lograr el desplazamiento de la población localizada en la zona de la intervención, hacia otro u otros sitios de la ciudad con capacidades físicas y económicas para soportarla.

Artículo 133. Mecanismos para Reubicación

Todo programa específico de reubicación deberá prever los mecanismos de carácter institucional que garanticen la no ocupación de las áreas liberadas, por parte de nuevos grupos humanos y de aquellos que, en el evento de presentarse, permitan el desalojo inmediato.

Artículo 134. Principios para Reubicación

En los procesos de reubicación de población deberán tenerse en cuenta los siguientes principios:

- a. **Legalidad:** cada uno de los participantes, tanto del sector privado, público, empresarial y comunitario, deben participar activamente en concordancia con las reglas establecidas para el efecto.
- b. **Transparencia:** las decisiones y acciones deben difundirse y validarse, de tal manera que sean conocidas por todos los participantes del proceso
- c. **Equidad:** las entidades que aborden los procesos de reasentamientos humanos deben promover las condiciones necesarias para que la población involucrada en el proyecto reciba el trato adecuado y las mismas oportunidades.

Artículo 135. Banco inmobiliario.

Facúltase al Alcalde de Madrid para que dentro del término de doce meses contados a partir de la sanción y publicación del presente Acuerdo, cree el Banco Inmobiliario o de Tierras del Municipio de Madrid asignado sus funciones al Fondo de Vivienda Municipal según las disposiciones definidas en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997 o la disposición vigente.

El ejercicio de las facultades otorgadas se sujetará a las siguientes disposiciones:

- a) El banco Inmobiliario de Madrid será un Establecimiento Público del Orden Municipal, con Personería Jurídica, autonomía administrativa, patrimonio propio.
- b) El Banco Inmobiliario tendrá como objeto:
 1. La adquisición por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio de los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el Artículo 10 de la Ley 9 de 1989, en los numerales b, c, d, e, k, ll, m, o, que constituirán su objetivo principal.
 2. LA adquisición por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio, de los inmuebles necesarios para cumplir con los fines establecidos en el numeral anterior, obrando como participe en la realización de programas de renovación urbana o de desarrollo, de mejoramiento integral, en áreas dentro del perímetro urbano.
 3. La adquisición de inmuebles necesarios para cumplir con los fines que se establezcan en sus estatutos.
 4. El municipio podrá determinar dentro de sus funciones la adquisición de inmuebles, por encargo, de otras entidades municipales, que cumplan funciones análogas dentro del Banco Inmobiliario y que complementen las acciones determinadas como estratégicas dentro del POT, o para la realización de acciones como la integración inmobiliaria.
 5. La intermediación de cualquier clase, para la adquisición, enajenación u otras transacciones relacionadas con inmuebles.

- 72
6. La participación en contratos de sociedad, fiducia, cuentas en participación, u otras formas asociativas para la realización de proyectos de reajuste de Tierras o de Integración inmobiliaria, y en general, la asociación con entidades públicas o privadas para el cumplimiento de sus objetivos.
 7. La promoción de Programas de desarrollo, en áreas dentro del Perímetro urbano clasificadas como de desarrollo, mejoramiento Integral o de renovación urbana.
 8. La administración, organización y manejo de operaciones relacionadas con los derechos de transferencia de desarrollo o construcción.
 9. Los demás que dentro de las facultades le asigne el alcalde.
 10. Para todos los efectos el domicilio del Banco Inmobiliario será el Municipio de Madrid.
 11. La dirección y Administración del Establecimiento Público estarán a cargo de la Junta Directiva y el Gerente General del Fondo de Vivienda Municipal.
 12. La Junta directiva estará conformada de acuerdo con la estructura orgánica del Fondo de Vivienda Municipal.
 13. El patrimonio del Banco Inmobiliario estará constituido, principalmente por:
 - a) Los inmuebles urbanos y en áreas de expansión que adquiriera a cualquier título.
 - b) Los bienes vacantes que se encuentren dentro del territorio municipal.
 - c) Las donaciones que reciba.
 - d) El rendimiento de sus propias inversiones.
 - e) Los terrenos ejidales los cuales perderán su carácter al ingresar al patrimonio del Banco Inmobiliario.
 - f) Los aportes, apropiaciones, traslados y transferencias que le efectúen otras entidades públicas.
 - g) El producto de la venta de los inmuebles de su propiedad, así como los intereses y rendimientos, provenientes del otorgamiento de plazos para el pago del precio.
 - h) Los honorarios, rentas, comisiones y otros ingresos que perciba como resultado de su gestión.
 - i) Otros ingresos que sean destinados del recaudo de impuestos municipales que puedan ingresar al Banco en la creación del mismo.
 14. Se establece a favor del Banco Inmobiliario, el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el PBOT aparezcan ubicados en las zonas destinadas para adelantar programas de vivienda de Interés Social y reubicación de Asentamientos. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar al Banco Inmobiliario.
 15. Corresponderá al representante legal del Banco Inmobiliario determinar con el visto bueno de la junta directiva presidida personalmente por el Alcalde, y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.
 16. La resolución anterior será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscribirse ningún título traslativo de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación prevista en el anterior artículo.
 17. El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones del capítulo III de Ley 9 de 1989.
 18. El Banco Inmobiliario dispondrá de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.
 19. Podrá adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir y englobar distintos inmuebles para subdividirlos, desarrollarlos, construirlos o renovarlos y enajenarlos.
 20. En los proyectos de reajuste de tierras y de Integración inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnización en el evento de la expropiación y de las utilidades o participaciones que reciba el propietario del inmueble, se efectuará preferiblemente con los lotes resultantes de la subdivisión, provistos de la infraestructura urbana básica, o en inmuebles construidos dentro del proyecto respectivo.
 21. El pago del precio de compraventa o indemnización por expropiación, así como los costos totales necesarios para la ejecución de los proyectos, podrán ser pagados por bonos o títulos valores emitidos para el efecto, redimibles con el producto de la venta de los lotes o inmuebles resultantes. El valor inicial de los inmuebles lo determinará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que

cumpla sus funciones. El Instituto o la entidad correspondiente efectuarán un nuevo avalúo para determinar el número de lotes o de inmuebles construidos necesarios para el pago del precio, de la indemnización o de las utilidades o participaciones.

Artículo 136. Organizaciones de Vivienda

En procura de la solución de Vivienda de Interés Social, podrán generarse entidades que asocien a beneficiarios con el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por ley para esta actividad. Los proyectos pueden ser propuestos por:

1. Organizaciones populares de vivienda, que han sido constituidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollen programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria, tales como cooperativas, asociaciones, fundaciones y las demás que puedan asimilarse a las anteriores en los términos previstos por la Ley.
2. Empresas o asociaciones que deseen desarrollar programas de vivienda para sus empleados o beneficiarios directos.

Parágrafo 1.

En cualquiera de los casos, el organismo proponente del proyecto debe comprometerse a mantener control durante el desarrollo que permita garantizar la adecuada habitabilidad de las soluciones.

Parágrafo 2.

No se admitirá el desarrollo progresivo en el ámbito de urbanismo, las soluciones de vivienda deberán ser completas en cuanto a la conformación volumétrica del espacio público y podrán ser de desarrollo progresivo solamente en la parte posterior de los predios.

Las organizaciones populares de vivienda podrán iniciar un nuevo proyecto de vivienda, luego de concluir totalmente la urbanización que se encuentre en ejecución; el Fondo de Vivienda Municipal certificará su conclusión en términos de urbanismo, construcción y aspectos legales.

El representante legal de la Organización que proyecte soluciones urbanísticas a vivienda de interés social deberá constituir Póliza de Garantía que ampare los aportes económicos de los asociados y/o beneficiarios.

Parágrafo 3.

El Fondo Municipal de Vivienda tendrá a cargo la coordinación de todas las acciones sobre la respuesta a la solución de Vivienda de Interés Social.

**CAPITULO 6
CESIONES URBANISTICAS**

Artículo 137. Tipos de cesiones obligatorias.

Las Cesiones obligatorias resultantes en proyectos de urbanización se clasifican así:

1. Cesiones TIPO A.
2. Cesiones TIPO B.

Artículo 138. Cesiones TIPO A.

1. De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias al sistema vial. Mínimo el 50 % del total de las cesiones deberá ubicarse en un solo globo de terreno.
2. Las Cesiones TIPO A, se determinan sobre el área neta urbanizable, resultante de descontar afectaciones de áreas de conservación y del sistema vial.
3. Cuando el predio a urbanizar este afectado por vías del Plan Vial Primario y áreas destinadas a la provisión de servicios públicos, tales como colectores redes primarias de acueducto, redes de conducción de energía y de petróleo o de sus derivados y en general la extensión de las redes de servicios públicos, el urbanizador está obligado a ceder al municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos si son iguales o menores al 7% del

47

área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje el municipio o la entidad responsable entrara a negociar el excedente con el propietario o procederá según lo define la Ley para estos casos.

4. Las áreas de cesión correspondientes a parques, zonas verdes y sus obras de empedrado, senderos, alumbrado público, agua y alcantarillado estarán a cargo del urbanizador así mismo el mantenimiento hasta que sean entregadas al municipio.
5. Las áreas de cesión obligatoria serán otorgadas al municipio mediante escritura pública, previo la expedición de la licencia respectiva.

Artículo 139. Determinación de las áreas de Cesión TIPO A.

La determinación de Cesiones se establece de la siguiente forma:

1. Áreas con tratamiento de Desarrollo, de renovación y de consolidación en el suelo urbano.
 - a. Uso residencial. 25 % del área neta Urbanizable.
 - b. Otros usos: 20 % del área neta urbanizable.
2. Áreas en suelo de expansión.
 - a. Uso residencial. 30 % del área neta Urbanizable.
 - b. Otros usos: 25 % del área neta urbanizable.
3. Para áreas recreativas y deportivas se destinará el 17% ubicado en áreas no menores a 6.000 m² por cada globo de terreno y deberán localizarse sobre vías del sistema vial primario o secundario; en el caso de que la urbanización no este ubicada en relación con este tipo de vías se deberá garantizar la accesibilidad por parte de la comunidad del área circunvecina.
4. El ocho por ciento (8%) restante se destinará a equipamientos educativos, de salud u otros y se deberá garantizar el acceso público a estos locales, localizándose sobre vías del plan vial primario o secundario.
5. Entre el 17% y el 20 % del área bruta se destinará a vías secundarias, terciarias o locales.
6. Parte de la cesión, hasta un máximo 7% para zonas recreativas se podrá localizar en predios externos al lote considerado, para poder localizarlas en zonas ya desarrolladas que carecen de áreas verdes y recreativas, para lo cual la Dirección de Planeación Municipal determinará su ubicación.

Artículo 140. Sistema de bonificación de derechos de edificabilidad.

Con el fin de preservar los elementos naturales de áreas por desarrollar urbanísticamente, cuando la afectación ambiental y/o vial supere el 35% del área del predio, se podrán generar bonificaciones de edificabilidad mediante la compensación en densidad, hasta un máximo de 200 viviendas por hectárea de área urbanizable de acuerdo con la normatividad del presente acuerdo.

Artículo 141. Cesiones TIPO B.

El conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales esta destinada una edificación, o su adecuada integración con el espacio público.

Artículo 142. Proporción de las cesiones TIPO B.

- Desarrollos residenciales: entre 10 y 15 M² por cada 80 M² de área neta construida en lote.
- Desarrollos comerciales: entre 10 y 20 M² por cada 120.00 M² de construcción.
- Desarrollos Institucionales: entre 10 y 15 M² por cada 120.00 M² de construcción.
- Desarrollos Industriales: entre 10 y 15 M² por cada 160.00 M² de construcción.

Para usos no residenciales, el equipamiento se calculará sobre el área neta construida sin incluir áreas de estacionamiento y las áreas destinadas al equipamiento mismo. El estacionamiento se exigirá en todo proyecto con área superior a 1.200 M².

En las edificaciones existentes en las que no se halla cumplido estas exigencias y que vayan a ser sometidas a régimen de propiedad horizontal no se harán exigencias de equipamiento comunal salvo cuando se soliciten licencias de ampliación o adecuación.

CAPITULO 7 NORMAS GENERALES

Artículo 143. Urbanización en áreas con Tratamiento de Desarrollo

Todo proceso de urbanización podrá realizarse de acuerdo a las siguientes tipologías:

1. **Desarrollo por urbanización.** Es la adecuación de terrenos brutos para la dotación de servicios de infraestructura.
2. **Desarrollo por construcción.** Es la actuación sobre áreas previamente urbanizadas que se encuentren legalizadas sin edificar. Dentro de este tipo de desarrollo se contemplan: ampliaciones, modificaciones, adecuaciones y reparaciones.
3. **Desarrollo integral.** Contempla el desarrollo por urbanización y el desarrollo por construcción.

Artículo 144. Políticas Generales.

Se determinan como políticas generales las siguientes:

1. Previo al otorgamiento de Licencias de Construcción de edificaciones, en las nuevas urbanizaciones de lotes con servicios deberán haber ejecutado las obras de urbanismo, de tal manera que este habilite la prestación de servicios públicos domiciliarios y el acceso a los predios por vías vehiculares y peatonales terminadas. Las urbanizaciones en proceso de consolidación, mínimo deben haber terminado redes públicas domiciliarios, sardineles y andenes.
2. Los predios resultantes de urbanización de lotes con servicios son objeto del otorgamiento de licencia de construcción en la medida en que hayan surtido previamente el proceso de desarrollo por urbanización, conforme a reglamentaciones vigentes para la época en que se adelantó el proceso de urbanización o de legalización.
3. Considerar como predios urbanizados los que de conformidad con las normas específicas de los tratamientos de desarrollo y consolidación, hayan culminado las obras de urbanismo y se haga entrega de ellas así como de las cesiones obligatorias a satisfacción de las autoridades competentes.
4. Considerar urbanizados aquellos desarrollos o predios ubicados al interior del perímetro urbano, contenidos en los planos urbanísticos aprobados con fecha anterior a la sanción del presente acuerdo o que estén incluidos aparezcan en las manzanas catastrales actualizadas del IGAC, siempre y cuando tengan un área inferior a 1.000 M2 e igualmente los asentamientos o desarrollos urbanísticos que hayan sido objeto de legalización.
5. Se exceptúa de la tipología de desarrollo integral por urbanización, el ceramiento de predios. Previa definición de paramento en plano topográfico y/o demarcación, se deberá surtir la respectiva licencia de construcción.
6. Solo es aplicable la tipología del desarrollo por construcción, si cumple con la tipología de desarrollo por urbanización o con licencia de urbanismo anterior, conforme a la reglamentación vigente en la época de su urbanización y/o legalización.
7. En los casos en que no se haya surtido el proceso de legalización o de licencia de urbanización se aplica la tipología del desarrollo por construcción cumpliendo con los siguientes requisitos:
 - a) Que el predio cuente con cédula catastral y matrícula inmobiliaria individual anterior al 9 de agosto de 1996.
 - b) Que el predio esté incluido dentro de la manzana catastral actualizada.
 - c) Que su área no sea superior a 1000 M2.

8. En predios cuya área sea inferior a 10.000 M2 y superior a 1000 M2, que se encuentren al interior de áreas urbanas consolidadas y cuentan con infraestructura vial y de servicios construidos, además de los requisitos descritos en el Artículo anterior, deberá surtir el proceso de tipología por construcción contemplando las áreas de cesión respectivas, de lo contrario deberá surtir el proceso de desarrollo por urbanización.
9. Los proyectos de urbanización para vivienda, deben disponer el 1% de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas, de una de ellas para la población minusválida, que no tendrá barrera arquitectónicas en su interior y exterior.
10. Para los barrios existentes en la cabecera municipal y las veredas, se determina su delimitación de acuerdo con lo indicado en el documento técnico de soporte del PBOT.
11. La construcción de edificaciones del sector público o privado, sólo podrán ser ejecutadas por arquitecto, ingeniero civil o técnico constructor. A partir del 1 de enero del 2003, sólo podrá ejercer como maestro de construcción en la jurisdicción municipal quien posea capacitación o título de técnico constructor expedido por entidad competente.
12. Toda edificación de elementos prefabricados es objeto de licencia de construcción.
13. Las nuevas urbanizaciones y la adecuación de vías existentes, deberán proveer las superficies que permitan la libre circulación de la población minusválida.
14. Los predios urbanos sin urbanizar o desarrollar urbanísticamente debe construir cerramiento en materiales sólidos con altura mínima de dos (2) metros lineales.
15. Se determinan como condiciones básicas para el manejo de proyectos arquitectónicos las siguientes:
- Puerta de acceso a edificación y mínimo de 0.90 de ancho por 2.00 ML de altura.
 - Puerta de acceso a habitaciones, mínimo de 0.80 ML de ancho por 2.00 ML de altura.
 - Puerta de acceso a baños de vivienda mínimo de 0.60 ML de ancho por 2.00 ML de altura.
 - Puerta de acceso para vehículos de carga pesada mínimo de 3.50 ML de ancho por 4.50 ML de altura.
 - Altura de entrepiso para vivienda mínimo de 2.20 ML.
 - Altura de entrepiso para establecimiento comercial mínimo de 2.50 ML.
 - Altura de piso de acceso a edificación sobre el nivel de andén, mínimo de 0.12 ML.
 - Los espacios de alcoba, deben proveer iluminación natural directa y ventilación directa; la circulación perimetral dentro del espacio de habitación será mínimo de 0.50 ML.
 - Las escaleras para vivienda tendrán ancho mínimo útil de 0.75 ML, contrahuella de 0.175 ML y huella de 0.25 ML.
 - Los buitrones o pozos de ventilación e iluminación internos de la edificación, tendrán dimensión mínima de 1.50 ML de ancho por 2.00 ML de largo, para alturas de dos (2) pisos y de mínimo 2.00 ML de ancho por 2.00 ML de largo para edificaciones de 3 a 5 pisos de altura.
 - La pendiente mínima de cubiertas se identificará según tipo de material utilizado
 - Los balcones cuando se proyecten tendrán un ancho mínimo útil de 1.00 ML
 - Las instalaciones sanitarias deben dar solución al sistema de reventilación. El sistema de desagües de toda edificación debe separar aguas lluvias y aguas negras.
 - Las cajas de inspección de desagües serán mínimo de 0.50 ML de lado y el ducto de salida aguas lluvias y negras serán mínimo de seis (6) pulgadas
 - En vivienda bifamiliar pareada, se debe dar solución independiente a la salida de aguas residuales a cada unidad de vivienda.
 - Las edificaciones deben solucionar internamente la evacuación de aguas lluvias, no se permite evacuación directa sobre vías públicas.
 - Las bajantes serán mínimo de tres (3) pulgadas de diámetro y deben ser ubicadas al interior de ductos.
 - El área de circulación mínima en solución de cocina lineal será de 0.90 ML.
 - El tamaño mínimo del baño con amoblamiento en línea, será de 1.10 ML de ancho por 2.00 ML de largo.
 - La dimensión mínima de área útil para el espacio de ducha, será de 0.75 ML de ancho por 0.90 ML de largo.

- u. Todo proyecto expresado en planos debe contener mínimo lo siguiente: Localización, planta de ejes, cimientos y desagües, plantas arquitectónicas, plantas de cubiertas, cortes longitudinales y transversales, fachadas anterior, posterior y lateral, detalles constructivos estructurales, plantas de instalación hidráulica y cuadro de áreas. La Dirección de Planeación reglamentará la presentación de proyectos.
- v. Las edificaciones de tres (3) pisos o más deben realizar y presentar estudios de suelos y cálculo estructural, igualmente las edificaciones destinadas a salud, educación y seguridad, independientemente del número de pisos. Toda edificación debe ser proyectada y construida de acuerdo con el código de sismo resistencia.
- w. Los proyectos objeto de solicitud de licencia de construcción o urbanización, deben ser firmados con matrícula profesional por arquitecto o ingeniero civil inscrito en la Dirección de Planeación Municipal.
- 16. Se establecen como sectores para la destinación de recursos presupuestales municipales, orientados a la dotación de equipamientos comunales aquellos que están compuestos mínimo por cuatrocientas (400) viviendas.
- 17. Las urbanizaciones de vivienda por etapas, podrán desarrollar cada una de ellas, previo haber concluido totalmente las obras de urbanismo y por lo menos el 80% de las edificaciones de la etapa inmediatamente anterior.
- 18. Los proyectos urbanísticos podrán efectuar ventas sobre planos, constituyendo póliza de garantía que ampare la inversión del comprador. El urbanizador deberá en su registro como tal ante la Administración Municipal, demostrar la solidez financiera como ente natural o jurídico.
- 19. Las urbanizaciones consolidadas o en proceso de consolidación, que posean restricciones establecidas con anterioridad a la sanción del presente acuerdo, mantendrán dicha condición. Igualmente las que posean desarrollos urbanísticos por plano tipo de vivienda, no podrán los predios individuales unilateralmente solicitar modificaciones que alteren la tipología establecida.
- 20. Los desarrollos urbanísticos que generen dos o más unidades constructivas, deberán dar solución de acceso independiente a cada una de las unidades.
- 21. Los nuevos desarrollos urbanos deberán estar conectados previamente con la malla vial a través de vía terminadas.
- 22. Los desarrollos urbanísticos colindantes con el lindero de la FAC por el costado nor-occidental deberán prever aislamiento mínimo de 3.00 ML. de dicho lindero.
- 23. Los desarrollos urbanos de lotes con servicios en las zonas urbanas residenciales de desarrollo, sólo podrán construirse mediante plano tipo, para las edificaciones individuales, que deberán protocolizarse en las escrituras públicas correspondientes.

Artículo 145. Modalidades del Desarrollo Por Urbanización

Son modalidades para el desarrollo por urbanización las siguientes:

Desarrollo Normal. Es el proceso por medio del cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas, de acuerdo con las normas y especificaciones fijadas para tales efectos por la Dirección de Planeación Municipal, las Empresas Públicas Municipales y en general las empresas de servicio públicos

Desarrollo progresivo. se deben considerar las siguientes características para desarrollo progresivo:

1. **En sectores sin desarrollar:** Es el proceso, por medio del cual se adelanta una urbanización residencial desde su época de fundación, partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básico que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.
2. **En sectores de desarrollo incompleto:** Es el proceso mediante el cual las áreas o asentamientos deben ser sometidos al proceso de mejoramiento por habilitación, legalización, o regulación.

Artículo 146. Sistema vial primario en áreas de desarrollo.

Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente al sistema vial primario, se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan básico de Ordenamiento Territorial, y se establecen como políticas generales, las siguientes:

1. Se deberá proveer en forma inmediata a las vías del sistema vial primario una franja de 10.00 ML como zona de protección ambiental, en las vías TIPO V-1, siendo integral del perfil de la vía, la cual se acepta como área de cesión TIPO A, y deberá ser entregada al municipio arborizada y dotada del servicio de agua. Su mantenimiento estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizadas su entrega al ente competente del municipio.
2. En predios que posean frente sobre vía primaria e igualmente posean frente sobre otro tipo de vía, se exigirá acceder vehicularmente a través del frente sobre vía secundaria o terciaria según el caso, o en su defecto por medio de la paralela propuesta. En predios esquineros no se autorizan accesos vehiculares localizados de forma inmediata al cruce de vías.
3. Las vías del sistema vial primario deberán ajustarse a los perfiles viales establecidos dentro del PBOT y por ningún motivo podrán hacerse modificaciones.
4. Los trazados de las vías proyectadas se denominarán reservas viales arteriales o locales, dependiendo del sistema y para su afectación deben surtir los trámites incluidos en la ley.
5. Para la continuidad vial se deberá, tener en cuenta la estructura predial para la determinación de localización de las mismas partiendo del principio de equidad.
6. Cuando haya desarrollo urbanístico con frente único a vía primaria el urbanizador se obliga en caso de que la vía no esté construida, a ejecutar una calzada para su respectivo acceso, igualmente los proyectos de urbanización que dispongan de áreas parciales para vías del sistema vial, deberán realizar las obras correspondientes para la terminación como vía de dicha área. Esto determina como norma general, que todos los predios para poder pertenecer a una tipología de desarrollo urbanístico, deben tener frente a vía pública; igualmente esto se aplicará para los desarrollos por construcción.
7. No se permitirán salidas de los desarrollos de urbanización a las vías del Plan Vial Primario, a una distancia inferior a 100,00 ML de otra vía.
8. Todo predio que se desarrolle debe tener acceso por lo menos a una vía local, construida o proyectada. No se acepta el acceso a predios a través de zonas verdes deberá establecerse directamente a través de vías de uso público.

Artículo 147. Sistema Vial Local en áreas de desarrollo.

Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente al sistema vial primario se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y se determinan como políticas generales, las siguientes:

1. No serán objeto de modificación los perfiles de las vías existentes y consolidadas, la continuidad de las mismas sobre nuevas áreas de desarrollo urbanístico y de expansión, se realizarán según los perfiles de vías establecidas en el presente acuerdo; solamente se permitirá la continuidad del perfil de vía existente, hasta empatar con el cruce de vía inmediata.
2. El sistema vial local que pretenda ejecutarse en un proyecto urbanístico, es responsabilidad del urbanizador. Se deberá entregar al municipio en las condiciones normales y con las especificaciones técnicas que establezca la entidad competente.
3. No deberán existir cruces de vías sobre el sistema vial primario a menos de trescientos (300) metros lineales de otro cruce existente sobre el mismo.
4. Todo predio que se desarrolle urbanísticamente deberá tener por lo menos un acceso a vías del sistema vial.
5. Toda zona de cesión debe garantizar frente directo a vía pública.
6. No puede haber mas de cuatro hectáreas a desarrollar, sin que exista una vía o zona de uso público. La Oficina de Planeación Municipal podrá autorizar de acuerdo con la conveniencia municipal, super manzanas con área superior a cuatro (4) hectáreas.

7. En los nuevos desarrollos, no se permitirán vías peatonales a menos que exista una continuidad de conexión con el sistema vial secundario o terciario en los dos sentidos.

Parágrafo:

El urbanizador para hacer entrega de la infraestructura vial al municipio, debe presentar póliza de garantía de estabilidad de obra expedida por el término de cinco (5) años.

Artículo 148. Zonas verdes y comunales en áreas de desarrollo.

Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente a zonas verdes se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y se establece como políticas generales las siguientes:

1. Todo predio a desarrollar por tipología de desarrollo urbanístico, debe ceder al municipio un porcentaje para zonas verdes y equipamiento comunal público según la densidad y uso permitido.
2. Las cesiones tipo A para el uso residencial en la tipología de desarrollo por urbanización, se determinan de acuerdo a la densidad propuesta por zonas homogéneas.
3. Localización.
 - a) Por lo menos el 50% de las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal, deben concentrarse en un globo de terreno y el área restante, deberá distribuirse en globos no menores de 500 M2.
 - b) Las áreas de cesión deberán ubicarse contiguas a vías de uso público.
 - c) Las áreas destinadas a zonas verdes y servicios comunales, no podrán ubicarse en áreas destinadas a vías arterias del plan vial o afectadas por líneas de alta tensión, zonas de aislamiento de ferrocarriles, zonas de alto riesgo, áreas de protección ambiental, terrenos inundables o terrenos con pendientes mayores a 30 grados.
 - d) Se acepta como parte de las cesiones tipo A, las franjas de control ambiental que se prevean en los desarrollos urbanísticos, igualmente las Zonas de Protección y Manejo Ambiental de las rondas hidráulicas determinadas por la autoridad ambiental competente como zonas de protección de las mismas o aquellas que aparezcan resultantes adicionales después del proceso de determinación de las rondas hidráulicas.
 - e) Se podrá aceptar la localización de cesiones tipo A en terrenos con pendientes entre el 15% al 40 %, siempre y cuando se garantice antes de la expedición de la licencia de urbanismo y/o desarrollo integral, el estudio técnico correspondiente que garantice la estabilidad y adecuación de esos terrenos para el uso propuesto. El estudio geotécnico y/o geomorfológico deberá estar elaborado por un profesional idóneo.
 - f) Las áreas de cesión deben tener frente directo a vía pública.
 - g) En los proyectos que presenten afectaciones por zonas de control ambiental, de reservas ambientales, de rondas de ríos y quebradas y zonas de protección ambiental, se exigirá que las cesiones tipo A se localicen contiguas a estas áreas.
 - h) Por ningún motivo se permitirá acceder directamente a predios privados a través de estas áreas.

Artículo 149. Compensaciones de Areas de Cesión.

1. Por ninguna razón se aceptarán compensaciones en dineros, en obras de urbanismo o infraestructura comunal o deportiva, en las áreas restantes de tipo A. Solamente se aceptará la compensación por terrenos con las mismas características y que cumplan con las siguientes condiciones el canje por terrenos que cumplan con las mismas características y que cumplan con las siguientes condiciones:
 - a) Que el área a compensar tenga el mismo precio del área a ceder de acuerdo a avalúo comercial de terreno urbanizado en el predio objeto de la licencia. Estas zonas serán aceptadas previo visto bueno de la Dirección de Planeación Municipal.
 - b) Que el área a ceder tenga las mismas condiciones topográficas o similares en un rango no superior al 40% de pendiente.
 - c) El área que se compense deberá estar previamente evaluada por ente reconocido en la lonja de propiedad raíz y dicho avalúo correrá por cuenta de quien efectuó la cesión.

- Se compensa en banco*
- d) Estas cesiones deberán quedar plasmadas en plano topográfico de toda la zona en el globo de mayor extensión.
- e) Se debe presentar póliza que garantice el cumplimiento de las áreas a compensar.
- f) Se permite la compensación en áreas rurales con sujeción a localización y beneficio para el municipio según concepto previo de la Dirección de Planeación.
2. Se aceptará la compensación, cuando la cesión requerida para el desarrollo urbanístico sea inferior o igual a 500 metros cuadrados o cuando por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas existentes, no se justifique la cesión en el mismo predio.
3. La Dirección de Planeación Municipal podrá recomendar la ubicación de las cesiones tipo A en los proyectos urbanísticos, indicándolos en el plano topográfico de aceptación y/o visto bueno.
4. Cuando la Dirección de Planeación Municipal no establezca la ubicación de las cesiones tipo A en el plano topográfico, el interesado en el desarrollo deberá presentar propuesta del sector en donde se garantice su adecuada disposición.
5. Los aislamientos laterales, posteriores y retrocesos de paramentos no serán objeto de compensación.
- itale*

Artículo 150. Condiciones para aceptación de predios para banco de cesiones tipo A

Se determinan como condiciones para la aceptación de predios en el banco de cesiones las siguientes:

- leto*
1. Que el globo de terreno tenga plano topográfico
 2. Que se les determinen afectaciones al predio y las áreas no urbanizables.
 3. Que se ceda de manera gratuita las afectaciones y áreas no urbanizables.
 4. Que sea predio libre de gravámenes.

Artículo 151. Parcelación o división de predios.

Se entiende por parcelación toda división o subdivisión de lotes de terreno, construidos o no, así como su segregación de otros globos de mayor extensión, de los cuales resulta dos o más predios en áreas rurales no urbanas, de expansión urbana, o suburbana y urbanas no urbanizadas. Se establecen como políticas generales las siguientes:

1. La parcelación de los predios de las áreas rurales, urbanas, suburbanas y de expansión urbana, requieren de licencia de urbanismo en los términos del Decreto 1052/98 o del que lo reemplace o modifique.
2. Se prohíben todas las parcelaciones que contravengan las normas que se dicten al respecto, así como las que se ejecutan sin licencia autorizada por la autoridad ambiental competente o con violación de lo dispuesto en ella.
3. La parcelación o subdivisión efectuadas sin licencia o con violación de las mismas, no podrán ser urbanizables, ni edificables, solo hasta que surta el trámite respectivo.
4. Las que hayan sido efectuadas con anterioridad a esta disposición y no cumplen con las normas pertinentes y no contenga licencia o aprobación por parte de la entidad competente, deberán surtir el proceso de rehabilitación de inmuebles de manera que se engloben para que cumplan con la norma pertinente.

Artículo 152. Condiciones a las que se deben sujetar los inmuebles.

1. Los predios urbanizados podrán ser subdivididos en las formas previstas en la licencia de urbanización aprobadas, siempre que se hayan cumplido a cabalidad las obligaciones del urbanizador.
2. Por ningún motivo se aceptará parcelación o división, si alguna de las partes resultantes de la división no fuera apta para el desarrollo por urbanización o si se tratara de un área no edificable o estuviere prevista en todo o en parte como área o zona de reserva para futuras afectaciones o como afectaciones.
3. Se entiende como área del lote mínimo urbanizable en el tratamiento de desarrollo por urbanización, el equivalente a diez mil metros cuadrados, siempre que tenga acceso a una vía

fo. No. 157. Expropiación

vehicular de uso público de urbanizaciones vecinas desarrolladas legalmente o del Plan Vial Arterial y siempre que sea la resultante de un plan parcial que garantice que las cesiones tipo A y vías generales corresponden a una propuesta general con aval de la Dirección de Planeación Municipal.

- 4. Los predios urbanizables no urbanizados que tuvieran dimensiones de cabida inferior a los mencionados anteriormente, no podrán ser subdivididos sino dentro de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, conforme a lo que se autoriza en la licencia que se expida para tal efecto por la autoridad competente.
- 5. Los predios que requieran desarrollo urbanístico, deberán solicitar la demarcación correspondiente ante la Dirección de Planeación, quien establecerá el procedimiento requerido para su expedición en un término de seis (6) meses.

Artículo 153. Propiedad horizontal

Las edificaciones de dos ó mas unidades de viviendas o comercio, para ser objeto de individualización, deberán acogerse al régimen de propiedad horizontal y/o de copropiedad, de acuerdo con las disposiciones vigentes. La subdivisión de un predio en el cual este contenida una edificación y esta sea intervenida por la subdivisión, requerirá la aplicación de propiedad horizontal y/o copropiedad.

Para optar por el régimen de propiedad horizontal y/o de copropiedad se deberá efectuar la solicitud ante la Dirección de Planeación, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud
- b. Licencia de construcción
- c. Planos arquitectónicos firmados por profesional idóneo.
- d. Planos de división y linderos firmados por profesional idóneo.
- e. Certificado de libertad con máximo tres (3) meses de haber sido expedido.
- f. Copia de escritura pública del predio
- g. Copia del recibo de impuesto predial vigente

La dirección de Planeación resolverá la solicitud mediante acto administrativo, en un término máximo de 45 días hábiles.

Artículo 154. Rehabilitación de inmuebles divididos sin licencia

Los inmuebles subdivididos o parcelados sin licencia o con violación a la misma, podrán ser rehabilitados por sus propietarios, englobándolos con otros de manera que el inmueble resultante del englobe cumpla con las normas urbanísticas para su desarrollo. Las que no surtan este proceso, podrán ser tenidas en cuenta para ser adquiridas por negociación voluntaria o por expropiación con la finalidad de proveer e incrementar los espacios públicos de la ciudad.

Artículo 155. Sistemas de subdivisión en el desarrollo por urbanización.

Para la subdivisión de predios en desarrollo por urbanización se establecen las modalidades de manzana, supermanzana y agrupaciones, determinando lo siguiente:

- 1. Manzanas, supermanzanas.
 - a) Todos los lotes deben tener frente directo a vía vehicular pública.
 - b) Manzanas: Máximo una hectárea de área útil.
 - c) Supermanzana: Máximo cuatro hectáreas de área útil.
 - d) Las manzanas y supermanzanas, deben estar delimitadas por vías públicas o áreas de uso público y cumplir con las demás normas y exigencias de la licencia de urbanismo.
 - e) Los lotes individuales resultantes deben cumplir con el área mínima establecida en el presente acuerdo.



2. Sistemas de agrupación.

- a) Consiste en proponer la producción de dos o más inmuebles de propiedad privada a partir de lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales con dichos propósitos, se les somete al régimen de propiedad horizontal.
- b) Este sistema puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado.
- c) Se determinan como proyectos del sistema de agrupación los condominios y conjuntos cerrados para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Parágrafo:

Los predios que no son objeto de proyectos de urbanización solarmente pueden ser subdivididos en cuatro unidades, que no podrán ser objeto de nueva subdivisión dentro de la vigencia del presente Acuerdo

CAPITULO 8 LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

Artículo 156. Licencias.

Es el acto por el cual se autoriza la adecuación de terrenos o realización de obra a solicitud de una persona natural o jurídica y su estudio, trámite y expedición es competencia de la Dirección de Planeación Municipal.

Artículo 157. Licencias de Urbanismo

Es el acto por medio del cual se autoriza en un predio la creación de espacios abiertos, públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones; son modalidades de la licencia de urbanismo, la parcelación de un predio en suelo urbano, de expansión urbana, rural o suburbana, para el loteo o subdivisión de un predio con cinco (5) o más unidades resultantes.

Artículo 158. Licencias de Construcción

Es el documento por el cual se autoriza desarrollar un predio con construcciones cualquiera que ellas sean, dentro de las modalidades de obra nueva, a su adecuación, modificación, ampliación o demolición, sujetas a prórrogas y modificaciones.

Artículo 159. Solicitud de Licencias

El estudio, trámite y expedición de licencias se hará únicamente a solicitud de quienes puedan ser titulares de la misma. Para su expedición se suministrará la información sobre las normas urbanísticas, concepto sobre las normas, visto bueno a los planos constructivos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y la gestión ante la Dirección de Planeación para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura. Son Documentos que deben acompañar la solicitud de la licencia los siguientes:

1. Solicitud de licencia
2. Relación Vecinos colindantes (Nombre y Dirección)
3. Memorial de responsabilidades
4. Certificado de libertad no mayor a tres meses
5. Copia del recibo de impuesto predial actualizado
6. Certificación de existencia y representación legal si es persona jurídica
7. Fotocopia de Escritura
8. Disponibilidad de servicios (Acueducto)
9. Tres copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas por el propietario y el proyectista
10. Dos juegos de memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos debidamente firmada si es una edificación de tres pisos o más.

11. Constancia de pago de la Plusvalía, si el inmueble objeto de la solicitud se encuentra afectado por este beneficio.

Parágrafo:

Cuando se trate de solicitud de licencias de urbanización, además de los documentos determinados en el presente artículo, deben acompañarse de:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
2. Plano topográfico del predio objeto de urbanización, referenciando tamaño de vías y linderos con predios colindantes. El plano urbanístico debe referenciar el lindero del predio con cotas.
3. La localización debe referenciar paramentos de predios y fachadas colindantes existentes y altura de edificaciones colindantes.
4. Certificación de disponibilidad de servicios públicos para el predio objeto de solicitud de licencia, por parte de la autoridad competente.
5. Dentro del término de la vigencia de la licencia otorgada y previo a la iniciación de obras, se debe presentar a la Dirección de Planeación, concepto de aprobación de diseños técnicos de las redes de servicios públicos domiciliarios emitido por autoridad competente y concepto de aprobación de diseños técnicos de vías, por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipal.

Nuevo OK

Artículo 160. Vigencia y Prórroga

Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, prorrogables una sola vez por un término adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

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

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de obra, que para el caso de urbanismo deben estar ejecutadas en mínimo el 30% y en el caso de licencia de construcción la mitad de las unidades constructivas autorizadas, hayan ejecutado mínimo el 50% de la estructura portante.

Artículo 161. Comunicación de la solicitud de la Licencia

La solicitud de las licencias será comunicada por la Dirección de Planeación ante quien se solicite, a los vecinos colindantes del predio de la solicitud para que ellos puedan hacer valer sus derechos, la citación se hará por correo si no hay otro medio más efectivo. Para su publicación se registrará por el Artículo 17 del Decreto 1052 de 1998 o la disposición vigente.

Artículo 162. Contenido de la Licencia

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del Titular de la Licencia y del Urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deben ser ejecutadas garantizando la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sea requerido por la autoridad competente.

Artículo 163. Identificación de las obras.

En desarrollo de las normas previstas en el capítulo once de la Ley 388 de 1997, el titular esta obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de 2 metros por 1 metro, en un lugar visible de la vía pública más importante. En caso de obras menores se instalara un aviso de 50 cm por 70 cm. En la valla o aviso se deberá indicar:

1. La clase de licencia

2. El número o forma de identificación de la Licencia, expresando el nombre de la persona que la expidió.
3. La dirección del inmueble
4. Vigencia de la Licencia
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se este adelantando, haciendo referencia al uso, área de construcción, altura total de la edificación, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.
7. La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia.

Artículo 164. Información de Licencias

La Dirección de Planeación como entidad encargada de expedir las Licencias en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo de Estadística DANE, dentro de los primeros cinco días de cada mes la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior.

Artículo 165. Reconocimiento de construcciones

Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las construcciones desarrolladas y finalizadas antes del 9 de agosto de 1996, que en la época de construcción hubieren licencia o el instrumento que hiciera sus veces y no la hubieran obtenido, podrán ser reconocidos por el ente encargado, en este caso la dirección de planeación, siempre y cuando la construcción cumpla con todas las normas y requisitos exigidos y que estén vigentes en el momento del reconocimiento.

Artículo 166. Trámite para el reconocimiento

El trámite y las expensas para el reconocimiento de las construcciones desarrolladas y finalizadas se sujetarán a las normas previstas para el caso de las licencias de construcción con las condiciones que aquí se establecen.

el director de planeación deberá realizar una visita ocular personal o delegar una persona idónea a la construcción objeto de la solicitud a fin de constatar la veracidad de la información suministrada y de la norma urbanística.

En el evento de que la construcción objeto del reconocimiento no se ajuste a la norma urbanística, el Director de Planeación deberá solicitar al interesado la adecuación de dicha norma dentro de un plazo máximo de (60) sesenta días, si al transcurrir el plazo establecido el Director constata que no se ha ajustado la construcción a las normas urbanísticas vigentes el reconocimiento será negado.

Artículo 167. Solicitud del reconocimiento de construcciones.

El interesado en adelantar el trámite del reconocimiento de construcciones al momento de la solicitud, deberá acompañar los mismos documentos a que hace referencia la solicitud de licencia de construcción y adicionalmente los siguientes:

1. Copia de un peritaje que sirva para determinar la estabilidad de la construcción, debidamente firmado o rotulado con un sello por un ingeniero civil matriculado y facultado para ese fin, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. El peritaje deberá realizarse siguiendo las normas sismoresistentes.
2. Tres copias del levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmadas por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
3. La declaración de la legalidad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

Artículo 168. Resolución del reconocimiento de construcción.

Deberá ser motivado, causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos de la licencia de construcción.



Artículo 169. Reconocimiento de construcciones de vivienda subsidiable.

1. No exceden el rango de los 90 salarios mínimos.
2. El reconocimiento de construcciones de vivienda de interés social se registrará en todos sus aspectos por el procedimiento establecido en el artículo 88 del decreto 1052 de 1998.
3. La Dirección de Planeación como ente encargado de controlar y vigilar la ejecución de las obras se registrará por la ley 388 de 1993, capítulo XI, artículos 104 y 105 para establecer la sanción correspondiente.

Artículo 170. De las sanciones urbanísticas

El control, las infracciones urbanísticas, el procedimiento de la imposición de sanciones, las sanciones urbanísticas, la adecuación a las normas, la restricción del espacio público, se registrará por lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el decreto Nacional 1052 de 1998 o las disposiciones vigentes.

Parágrafo:

Para efectos del estudio, trámite y expedición de licencias de urbanización y construcción por parte de la Dirección de Planeación Municipal, se tendrá en cuenta lo establecido por el Decreto Nacional No. 1052 de 1998 y/o la disposición vigente.

**CAPITULO 9
PLANES PARCIALES**

Artículo 171. Definición

Los planes parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas de expansión urbana y se desarrollarán de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 o la disposición vigente.

Como planes parciales de desarrollo obligatorio se establecen los siguientes:

1. Plan Parcial Sector Industrial del Cortijo y Áreas Residenciales aledañas.
2. Plan Parcial Paseo de las Flores y Parque Alfonso López
3. Plan Parcial predio Fuerza Aérea Colombiana.
4. Plan Parcial Zona de Equipamientos Especiales.
5. Plan Parcial de La Vereda de Puente de Piedra.

Parágrafo:

La elaboración de todos los planes parciales, deberá ser concertada con participación de la comunidad en todo su desarrollo.

Artículo 172. Plan Parcial Sector Industrial del Cortijo y Áreas Residenciales aledañas.

1. Objetivos general.

Definir los sistemas estructurantes del área, que permitan en la misma la existencia del uso residencial e industrial.

2. Objetivos específicos.

- a) Definir el sistema de circulación para el transporte de carga y la accesibilidad a la zona industrial.
- b) Determinar el sistema de franjas de protección ambiental que separen el sector industrial del área residencial en ancho mínimo de 30 ML.
- c) Determinar el sistema vial secundario y terciario definitivo, verificando en el sitio, con demarcación predial, los planteamientos formulados a este respecto por el PBOT.
- d) Localizar el sistema de espacio público recreativo y de equipamientos que sirva de una forma equilibrada a esta zona.
- e) Determinar en forma detallada la posible expansión industrial en la zona señalada para tal fin, definiendo tipologías de ocupación y de conformación volumétrica, dando oportunidad a los



asentamientos de vivienda existentes en el área, de integrarse en continuidad con otros sectores de vivienda en el entorno.

2. Delimitación del área.

La delimitación del área sujeta a este plan parcial esta dada por los siguientes elementos: Carrera 6, corredor férreo, carrera 3 este y calle 21.

3. Actividades.

- a) Definición de las normas complementarias para el área.
- b) Identificación de los mecanismos de gestión para el desarrollo del área.

5. Responsable.

La entidad coordinadora será la oficina de Planeación y será desarrollado por iniciativa privada o pública.

6. Plazo.

El plazo para la elaboración de los estudios será de doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Artículo 173. Plan Parcial Paseo de las Flores y Parque Alfonso López

1. Objetivos general.

Reconfigurar el centro de la ciudad a través de la recuperación del área que adquirirá una nueva función urbana cuando se construya la vía Variante proyectada.

2. Objetivos específicos.

- a) Crear un sistema de espacio público que sea la columna vertebral del casco urbano y que integre los distintos espacios recreativos existentes en la zona.
- b) Generar las condiciones normativas y de estímulos financieros que motiven el redesarrollo de las construcciones de la zona.
- c) Reconfigurar el centro de la población a través de un proyecto de alto impacto social realizado en el ámbito del Parque Alfonso López a través de la creación y construcción del nuevo Centro Cultural.

3. Actividades.

- a) Definición del Plan de Estructura, que complemente los sistemas estructurantes del PBOT.
- b) Formulación de las Etapas del Plan
- c) Identificación de la Estrategia General de Gestión y Financiación.

4. Responsable.

La entidad coordinadora será la oficina de Planeación.

5. Plazo.

El plazo para la elaboración de los estudios será de doce (12) meses a partir de la aprobación del presente acuerdo, siempre y cuando la obra de la vía de la Variante haya sido iniciada. Si la obra no ha sido iniciada, se comenzará el plan parcial, con la elaboración de estudios en el momento de su inicio.

Artículo 174. Plan Parcial predio Fuerza Aérea Colombiana.

1. Objetivo general.

Compatibilizar el uso del predio de la Fuerza Aérea con la actividad urbana.

2. Objetivos específicos.

- a) Determinar la ampliación de la pista en forma definitiva.
- b) Trasladar la zona del polígono.
- c) Considerar la cesión al municipio del sector del predio en forma de punta que limita con el barrio el Sosiego.
- d) Definir el manejo del barrio San José que se ubica en plena zona de afectación de la nueva pista.
- e) Definir y construir los sistemas de protección ambiental en todo el perímetro del predio y conservar las áreas de bosque existente.
- f) Determinar la conexión vial que desde la vía a Barro Blanco conecta al barrio San José por la ampliación de la pista.



3. Responsable.

Fuerza Aérea Colombiana.

4. Plazo.

La Oficina de Planeación Municipal deberá coordinar con el propietario del predio el tiempo de realización de los estudios, en un término de doce (12) meses a partir de la vigencia del presente acuerdo.

Artículo 175. Plan Parcial Zona de Equipamientos Especiales.

1. Objetivo general.

Configurar un centro de servicios que le permita a Madrid ser competitivo como centro de servicios regionales.

2. Objetivos específicos.

- a) Determinar y concertar con los propietarios las áreas viables para la realización del plan y la solución del terminal de transporte de pasajeros como del centro de acopio.
- b) Fijar con los propietarios los distintos mecanismos de gestión y financiación que permitan la realización del Plan.
- c) Establecer las áreas de afectación que implica la realización de estos proyectos.
- d) Establecer el sistema vial y de espacio público del área y su solución de empalme con el sistema de orejas de la variante y con la calle 15.
- e) Determinar el manejo ambiental para mitigar el impacto que todo este complejo tiene sobre el sector residencial que se encuentra aledaño.

3. Actividades.

- a) Formulación de las Etapas del Plan
- b) Identificación de los mecanismos de gestión, financiación.

4. Responsable.

La entidad coordinadora será la oficina de Planeación, se podrán realizar por iniciativa privada o pública de acuerdo con el proceso de concertación con los propietarios.

5. Plazo.

En un plazo no mayor de doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo deberá quedar concertada con los propietarios el área de los equipamientos, áreas que deberán ser precisadas dentro de la cartografía oficial del presente acuerdo y en el corto plazo dentro de la vigencia del PBOT deberán quedar realizados los estudios que permitan en el mediano y largo plazo la realización de los equipamientos.

Artículo 176. Plan Parcial de La Vereda de Puente de Piedra.

1. Objetivo general.

Regularizar el desarrollo y preservar las condiciones ambientales de la zona que rodea este casco urbano, para poder proyectar las condiciones que permitan la formación del polo de desarrollo **PARQUE DE SERVICIOS DE LA VEREDA DE PUENTE DE PIEDRA.**

2. Objetivos específicos.

- a) Definir el área de manejo específico. En el ámbito preliminar se deben hacer parte integral de este Plan los siguientes elementos: Casco urbano actual, asentamiento de Pablo VI, zona suburbana anexa, franjas de corredor vial propuestas sobre la autopista a Medellín.
- b) Considerar como área mínima de predio urbano 144.00 M2 con frente mínimo de 8.00 ML para vivienda unifamiliar, bifamiliar y demás usos.
- c) Generar proyección de las calles existentes para conformación de malla vial reticular.

3. Actividades.

- a) Levantamiento detallado del área
- b) Elaboración de un Censo del centro poblado.
- c) Formulación de las Etapas del Plan

4. Responsable.



Handwritten notes in the left margin:
Cambio de nombre de la zona
Cambio de nombre de la zona
Cambio de nombre de la zona

La entidad coordinadora será la Dirección de Planeación, se podrán realizar por iniciativa privada o pública de acuerdo con el proceso de concertación con los propietarios.

5. Plazo.

El plazo para la elaboración de los estudios será de doce (12) meses a partir de la aprobación del presente acuerdo.

Parágrafo

En todas las áreas determinadas como objeto de realización de Plan Parcial hasta tanto se realice y apruebe el mismo, solamente se aceptarán la subdivisión de lotes y desarrollos urbanísticos en predios que no interfieran la proyección y conformación de malla vial, la localización de equipamientos urbanos, zonas verdes y comunales, como también con los lineamientos básicos del plan parcial respectivo.

**TITULO V
COMPONENTE RURAL**

**CAPITULO 1
ASPECTOS GENERALES**

Artículo 177. Definición

El componente rural del plan básico de Ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción, entre los asentamientos rurales y la cabecera Municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales.

Artículo 178. Vigencia.

El componente rural determina políticas a corto y mediano plazo en relación con los asentamientos humanos rurales.

Artículo 179. Políticas

Son políticas del componente rural las siguientes:

1. Controlar el crecimiento de los centros poblados y agrupaciones de vivienda rural.
2. Establecer dimensionamiento mínimo de predios rurales y normativa que ordene y regule esta zona.
3. Apoyar la solución de servicios públicos domiciliarios.

**CAPITULO 2
SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

Artículo 180. Definición.

Se consideran como sistemas estructurantes, los que garantizan la consolidación del componente general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Los sistemas y su reglamentación específica hacen parte del componente rural.

Artículo 181. Clasificación de Sistemas Estructurantes

Se establece como clasificación de los sistemas estructurantes para el componente rural los siguientes:

1. Sistemas de Comunicación vial.
2. Sistema de Aprovechamiento de Agua Potable y Saneamiento Básico.
3. Sistemas de Equipamiento en Salud y Educación.
4. Áreas de Conservación, Protección y Mejoramiento.
5. Áreas expuestas a Amenazas y Riesgos.

6. Áreas de Protección de Infraestructura de Servicios Públicos.

7. Áreas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico Cultural y Arquitectónico.

Artículo 182. Sistemas de comunicación vial.

Constituyen el sistema de comunicación vial rural las vías de orden Nacional, Departamental y Municipal señaladas en el presente Artículo; su adecuación y mantenimiento serán objeto de gestión en las instancias indicadas:

1. Vías del orden nacional:

- a) Autopista a Medellín.
- b) Troncal de Occidente.

2. Vías departamentales:

- a) Los Árboles – Vereda Puente de Piedra – Subachoque.

3. Vías intermunicipales del orden local:

- a) San Pedro – Boyero – Funza.
- b) La Punta – Funza.
- c) El Corzo – Bojacá.
- d) Las Mercedes – El Rosal.
- e) Moyano – Facatativa

4. Vías locales:

- a) San Pedro – La Punta – Tenjo.
- b) La Punta – La Cuesta a través del Valle del Abra.
- c) Los Árboles – Moyano – El Corzo
- d) La Estancia – Barro Blanco.

5. Corredor férreo de Occidente

El Corredor férreo de Occidente es un medio generador de transporte de carga y pasajeros, la protección de la línea es objeto de las siguientes disposiciones:

- a) El área de protección es de veinte (20) metros lineales a cada lado del eje de la vía, dentro de los primeros doce (12) metros lineales no se permite ningún tipo de arborización, edificaciones y obstáculos de ninguna índole, en la franja restante se permite arborización y edificaciones que no ocasionen obstáculo para la operación del sistema férreo.
- b) El patrimonio de la empresa propietaria de la Infraestructura férrea esta compuesto por las estaciones, los triángulos de inversión, los patios, los campamentos, casetas, pasos a nivel, lotes, líneas secundarias y terciarias.
- c) Toda vía vehicular que se construya posterior a la existencia de la red férrea deberá solucionar pasos inferiores o superiores en los cruces sobre la misma.
- d) Es responsabilidad de la empresa operadora del sistema férreo colocar en los cruces de intenso tráfico guardas, barreras, señales o cualquier otro medio que interrumpa de manera anticipada el paso de vehículos y personas.

Artículo 183. Sistema de Aprovechamiento de Agua Potable y Saneamiento Básico

El sistema de aprovisionamiento de agua potable lo constituyen los pozos profundos, el cauce del Río Subachoque y la toma de San Patricio.

Para el sistema de saneamiento básico, se deberá realizar en el corto plazo los proyectos de alcantarillado y planta de tratamiento de La Vereda Puente de Piedra.



Artículo 184. Sistemas de Equipamiento en Salud y Educación

Se definen como equipamientos en salud y educación, los ubicados en la Vereda Puente de Piedra y las instituciones educativas de cada una de las veredas.

Artículo 185. Áreas de Conservación, Protección y Mejoramiento.

a) Condiciones para la Protección, Conservación y Mejoramiento.

Se definen como condiciones para la protección, conservación y Mejoramiento, para las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera las siguientes:

1. Fortalecer los predios con barreras vivas para la optimización de la producción agropecuaria
2. Establecer un adecuado manejo de la explotación agropecuaria en el recurso suelo y sus actividades complementarias.
3. Se deben respetar y proteger las rondas de las fuentes hídricas
4. No podrá darse por ningún motivo explotación del bosque primario
5. Deberá darse solución técnica a la disposición final de residuos, sólidos, líquidos y gaseosos, a fin de evitar la contaminación de los recursos naturales
6. Dar utilización al suelo de acuerdo con las potencialidades de las clasificaciones establecidas
7. Deberá darse cumplimiento a la elaboración y ejecución de los Planes de Restauración morfológica, para las explotaciones mineras existentes

b) Delimitación de Áreas de Conservación y Protección.

Se determinan como áreas de conservación y protección, las siguientes:

1. Cerro de Casablanca, Cerros del Valle del Abra a partir de la cota 2.700 metros sobre el nivel del mar.
2. Rondas de los ríos Subachoque, Bojacá, Madrid, Laguna de la Herrera, Humedales de las Veredas La Estancia, Potrero Grande El Corzo y Bebederos, Toma de San Patricio y Corredor Eco turístico.

Artículo 186. Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos.

Se establecen como áreas expuestas a Amenazas y Riesgos las siguientes:

a) Las canteras y gravilleras existentes en las Veredas de la Cuesta, Carrasquilla y La Punta

1. Las Cruces, Cédula Catastral No. 00-00-0011-0124-000
2. El Cajón, Cédula Catastral N°00-00-0011-0110-000
3. La Peñas, Cédula Catastral No. 00-00-0011-0129-000
4. Vicón, Cédula Catastral No. 00-00-0011-0123-000
5. Salónica, Cédula Catastral No 00-00-0012-0086-000
6. Nare Filare, Cédula Catastral No. 00-00-0014-0024-000
7. Uniconic La Fragua, Cédula Catastral No. 00-00-0014-0054-000 y 00-00-0014-0028-000.
8. Agropecuaria El Rincón, Cédula Catastral No. 00-00-0014-0070-000.

b) Los cerros del Valle del Abra y de Casablanca ante la susceptibilidad de incendio forestal

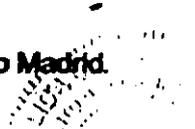
Artículo 187. Áreas de Protección de Infraestructura de Servicios.

Cubre todas aquellas áreas correspondientes a unidades territoriales en las que existen o se proyectan instalaciones de infraestructura y prestación de servicios públicos. Dentro de estas áreas se incluyen los sistemas de acueducto, alcantarillado, conducción de hidrocarburos y redes eléctricas de alta tensión.

a) Acueducto y Alcantarillado.

Dentro de estos sistemas se debe prever el desarrollo de las siguientes acciones:

- Control de captaciones ilegales sobre el río Subachoque, el canal de San Patricio y el río Madrid.
- Control sobre la apertura de los pozos profundos.



- Mejoramiento del acueducto de La Vereda Puente de Piedra. Mediante la solución de reservorio, planta de tratamiento, sistema de bombeo.
- Ampliación del tanque de almacenamiento de agua de la vereda la Punta, adecuación del sistema de bombeo y de la red matriz para dicha área. Mejorar la capacidad de servicio a 13 lts / seg. Las áreas de afectación se determinarán dentro del plan parcial.
- Construcción de planta de tratamiento para las aguas servidas de la vereda Puente de Piedra. Igualmente, las áreas de reserva se determinarán dentro del plan parcial a realizar.
- Establecer un programa de acueductos veredales, pozos profundos y sistemas de filtración.
- Establecer un programa de manejo de aguas servidas para los centros poblados rurales a través de pozos sépticos adecuados y sus sistemas de infiltración correspondientes.

a) Red de Conducción de Hidrocarburos y Redes de Interconexión Eléctrica

Se establecen áreas de protección para las siguientes redes de conducción de Hidrocarburos:

- Poliducto Mancilla – Puente Aranda – El Dorado.
- Propanoducto Mancilla – Vista Hermosa.

Se establecen áreas de protección para las siguientes redes de interconexión eléctrica:

- Línea San Carlos – Balsillas
- Línea Torca – La Mesa

Las anteriores áreas de protección se determinan en los artículos correspondientes de uso de suelos.

Parágrafo 1.

La perforación de pozos profundos y la utilización de aguas superficiales no podrán darse sin el previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la autoridad ambiental.

Parágrafo 2.

La Empresa de Servicios Públicos municipales en conjunto con la CAR deberán determinar el área de afectación de las lagunas de oxidación y las condiciones de manejo de las mismas tan pronto dichas lagunas sean recibidas por parte del municipio.

Artículo 188. Áreas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.

Se definen como áreas para la conservación y protección del patrimonio las siguientes:

- a) Casas de Hacienda: Casablanca, El Colegio, La Jabonera, San Marino, La Elida, El Imperio, Los Arboles y La Estancia.

**CAPITULO 3
USOS DEL SUELO**

Artículo 189. Zonificación.

Los usos del suelo del área rural se clasifican de la siguiente manera:

1. Zona de Protección

- a) Subzona forestal
- b) Subzona de cuerpos de agua y nacimientos
- c) Subzona de amortiguación
- d) Subzona distrito de manejo integrado
- e) Subzona recreación eco turística
- f) Subzona de infraestructura de servicios públicos

2. Zona Agropecuaria

- a) Subzona agropecuaria mecanizada intensiva
- b) Subzona agropecuaria semicanizada o semintensiva
- c) Subzona distrito de adecuación de tierras

3. Zona de Corredor Vial
4. Zona de Restauración morfológica y rehabilitación
5. Zona suburbana
6. Zona de centros poblados

Artículo 190. Categoría de Usos

Para efectos de la determinación de usos de las diversas zonas y subzonas del área de la jurisdicción del Municipio de Madrid se determinan las siguientes categorías:

- a) **Uso Principal:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.
- b) **Uso Compatible:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- c) **Usos Condicionados:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el Municipio.
- d) **Usos Prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente generan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Artículo 191. Zonas de Protección

Se definen como zonas de protección, aquellas que por sus condiciones ecológicas, culturales y de servicio público requieren ser conservadas y protegidas.

Artículo 192. Subzona de Reserva Forestal

Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se reservan para ser destinadas al mantenimiento y restablecimiento de la vegetación nativa protectora o al establecimiento de plantaciones forestales protectoras o protectoras productoras o productoras. Se determinan las siguientes áreas de reserva forestal:

1. Área de Reserva Forestal Protectora

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

Su localización corresponde a los bosques nativos de los cerros de las veredas del Valle del Abra, La Cuesta, Carrasquilla y La Punta. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Conservación de Flora y Recursos conexos
- b) **Uso Compatible:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- c) **Usos Condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

2. Reserva Forestal Productora

Su finalidad es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque. Su localización corresponde a los cerros de Casablanca, desde el sector inmediato a la cabecera municipal por su costado oriental, hasta el extremo sur de la formación montañosa en áreas colindantes con la Laguna de La Hemera hasta la cota 2.700 msnm.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal :** Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura,
- b) **Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

- c) **Usos Condicionados:** Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, parcelaciones para la construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.
- d) **Usos prohibidos:** Todos los demás

Artículo 193. Subzona Rondas de Cuerpos de Agua y Nacimientos

Corresponde a esta Subzona las rondas de los ríos Subachoque, Bojacá y Madrid, Laguna de la Herrera, Humedales de las Veredas La Estancia y Potrero Grande, Nacimientos, Canales Principales y Secundarios. Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los causes de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general; los canales principales y secundarios tendrán una ronda de 15 y 7 metros lineales respectivamente. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- b) **Usos Compatibles:** Recreación pasiva a contemplativa.
- c) **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, desagüe de instalación de acuicultura y extracción de material de arrastre.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

En relación con las fuentes hídricas se establecen las siguientes disposiciones:

- 1. El Municipio de Madrid conjuntamente con la autoridad ambiental competente, efectuará dentro de los siguientes doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo, el inventario de los pozos profundos existentes, captación de aguas de fuentes superficiales y reservorios dentro de la jurisdicción y determinará las políticas de manejo y las medidas de control pertinentes para el uso racional del recurso hídrico.
- 2. Las rondas de protección de las fuentes hídricas podrán variar por disposición de autoridad ambiental y por determinación de resultados del estudio de ronda hidráulica que deberá efectuar la administración municipal dentro de los 18 meses siguientes a la sanción del presente acuerdo.
- 3. Para el manejo integral de cuencas y en especial de los ríos Subachoque y Bojacá como de la Laguna de la Herrera, el Municipio de Madrid realizará las alianzas estratégicas necesarias para la recuperación y protección de dichos recursos y preverá los recursos presupuestales anuales requeridos para tal fin.
- 4. El canal de San Patricio será fuente prioritaria de abastecimiento para consumo humano, la captación para otros usos solo será posible si la cobertura del uso prioritario esta dada en su totalidad para las áreas de influencia.

Artículo 194. Subzona de Amortiguación

Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. La franja se constituye en un ancho de 15 metros lineales paralela a las rondas de las fuentes hídricas y zonas de protección determinadas en el presente acuerdo, los usos del suelo son los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.
- b) **Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- c) **Usos Condicionados:** Aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos tradicionales y vías.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 195. Subzona Distrito de Manejo Integrado

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. Hacen parte de este distrito los terrenos que se ubican en las veredas de La Punta, Carrasquilla, La Cuesta y el valle del Abra a partir de la cota 2.700 msnm. y se establecen como usos del suelo los siguientes:

- a. **Uso principal:** Protección y preservación de los recursos naturales.
- b. **Usos compatibles:** Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.
- c. **Usos condicionados:** Agropecuarios, tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.
- d. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

De acuerdo con el Plan Integral de Manejo, el distrito podrá contar con las siguientes categorías:

- a) **Área de Preservación** Entiéndese por preservación la acción encaminada a garantizar la intangibilidad y la perpetuación de los recursos dentro de espacios específicos del distrito de manejo integrado.
- b) **Área de Producción:** Entiéndese por producción la actividad humana dirigida a generar los bienes y servicios que requiere el bienestar de la sociedad y que para el distrito determinará un aprovechamiento racional de los recursos naturales en un contexto de desarrollo sostenible.

Para efectos de la consolidación del distrito de manejo integrado se determinan las siguientes disposiciones:

1. El Municipio de Madrid conjuntamente con la autoridad ambiental adoptará el plan integral de manejo que contendrá los objetivos programas y proyectos a desarrollar en un término de 18 meses a partir de la sanción del presente acuerdo.
2. Toda obra actividad o proyecto de infraestructura y la realización de las actividades económicas de impacto ambiental significativo dentro del distrito de manejo integrado requerirá licencia ambiental o permiso de aprovechamiento de acuerdo con las disposiciones de orden Nacional vigentes.
3. Si por razones de utilidad pública, interés social u otra causa legalmente consagrada, es necesario realizar actividades económicas que impliquen remoción del bosque o cambio en el uso de los suelos, o cualquier otra actividad distinta al aprovechamiento racional dentro del área que resultare afectada, deberá ser previamente delimitada con el fin de ser sustraída del distrito de manejo integral.
4. Los propietarios de los predios localizados en el distrito de manejo integrado, así como los transeúntes y visitantes están obligados a conservar y proteger todas las especies de flora y fauna silvestre en él existente.
5. La delimitación exacta por coordenadas de ambos distritos, será delimitada por parte de la Oficina de Planeación con apoyo de la entidad ambiental competente, en un plazo no mayor a seis meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Parágrafo:

En el área de producción correspondiente al Valle del Abra, ubicada entre los dos (2) cerros, se podrá dar solución a la vivienda del propietario y el administrador. Por ningún motivo se deberán intervenir los bosques primarios existentes. El cerramiento del lindero del predio colindante con la vía del Valle del Abra, solamente se podrá realizar con cercas vivas.

Artículo 196. Zona de Recreación Eco turística

Son áreas especiales que por factores ambientales Y sociales deben constituir áreas de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas. Se determina como área de recreación eco turística la franja conformada entre La Toma de San Patricio, el borde oriente del cauce del río Madrid y entre la Autopista Medellín y la vía que de la cabecera municipal conduce a la Vereda los Arboles. Desde la terminación del ramal oriental del río Madrid hasta la Autopista Medellín y paralelo a la Toma de San Patricio, la franja tendrá una magnitud de ancho de 200.00 ML.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Recreación pasiva
- b) **Usos Compatibles:** Actividades campestres pasivas referentes a vivienda y Silvicultura para el paisajismo, sedes de clubes campestres y recreativos deportivos.
- c) **Usos Condicionados:** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo:

Los usos existentes a la fecha de sanción del presente acuerdo, permanecerán hasta el momento del desarrollo de los usos establecidos en el presente artículo.

Artículo 197. Subzona Infraestructura de Servicios Públicos

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. Se determinan como Infraestructuras a proteger las redes para transporte de hidrocarburos, Poliducto Mancilla- Puente Aranda - El Dorado y el Propanoducto Mancilla - Vista Hermosa; las redes de interconexión eléctrica de alta tensión denominadas líneas San Carlos- Balsillas y la línea Torca - La Mesa; las lagunas de oxidación Madrid uno y dos, localizadas de acuerdo con lo indicado en el plano de usos del suelo que hace parte integral del presente acuerdo. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Instalación de redes y conducción de productos a las cuales están destinadas.
- b) **Usos Compatibles:** Ejecución de obras necesarias para la conservación, reposición y manejo de las instalaciones del uso principal.
- c) **Usos Condicionados:** Cultivo de pastos y productos agrícolas que no afecten la integridad de las instalaciones del uso principal.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Se establecen para las áreas de protección de infraestructura de servicios públicos las siguientes disposiciones:

1. Las redes de conducción de hidrocarburos tendrán franjas de aislamiento para la implantación de otras actividades según lo determine la entidad propietaria de las mismas.
2. Las redes de interconexión eléctrica de alta tensión tendrán una franja de protección de 32 metros de ancho teniendo como eje la línea de conducción.
3. La franja de protección de las lagunas de oxidación será de mínimo de 10 metros lineales en todo el perímetro de las mismas sin detrimento de las propiedades colindantes.

Artículo 198. Zonas Agropecuarias

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería y se clasifican como subzona de uso agropecuario mecanizado o intensivo, subzona de uso agropecuario semicanizado o semiintensivo y subzona de distrito de adecuación de tierras.

1. Subzona de uso Agropecuario Mecanizado o Intensivo

Comprende los suelos de alta capacidad agrológica en los cuales se pueden implantar sistema de riego y drenaje caracterizados por relieve plano, sin erosión suelos profundos y sin riesgo de inundación. Corresponde a las áreas planas de las veredas Chauta, Puente de Piedra parcialmente, Bebederos, Las Mercedes, Los Árboles, Moyano, Laguna Larga, El Corzo parcialmente, La Estancia y Santa Cruz, en concordancia con el plano de uso del suelo rural. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Agropecuario Mecanizado o Intensivo y forestal.
- b) **Usos Compatibles:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, servicios compatibles a la vivienda, usos institucionales de tipo rural, industrial en las áreas específicas delimitadas.

- c) **Usos Condicionados:** Cultivos bajo invernaderos, agroindustria, granjas avícolas, cuniculas, y porcinas, infraestructura de servicios, parcelación para vivienda campestre y centros vacacionales, canchas de tejo.
- d) **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Se determinan para el área de uso agropecuario mecanizado o intensivo las siguientes disposiciones:

Parágrafo 1: Cultivos bajo Invernadero

Se establecen las siguientes disposiciones:

- a) La ocupación del predio por un nuevo cultivo y/o ampliación deberá acoger los siguientes índices. Área cubierta por invernaderos y usos compatibles 60%; Área en barreras perimetrales de aislamiento forestal 10%; Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%, índices que podrán variar según la autoridad ambiental competente.
- b) Se prohíbe la implantación de cultivos bajo invernadero dentro de áreas urbanas.
- c) Los nuevos cultivos bajo invernadero y/o ampliaciones de existentes se ubicarán a una distancia mínima de doscientos (200) metros lineales de perímetros urbanos. La ampliación futura del perímetro urbano ocasiona el retroceso de los cultivos bajo invernadero a la distancia de restricción establecida y su aislamiento y/o desmonte de las naves de cultivos, se realizará de acuerdo con la finalización de la etapa de producción en vigencia y para tal efecto la autoridad ambiental municipal realizará el inventario pertinente dentro de los quince (15) días siguientes a la adopción del cambio de perímetro urbano.
- d) Los cultivos existentes con anterioridad a la fecha de sanción del presente acuerdo, que no cumplieron con disposiciones ambientales y de construcción vigentes en el momento de su implantación, deberán en el término de dieciocho (18) meses, efectuar el trámite de legalización respectiva ante la Dirección de Planeación, efectuando la solicitud correspondiente y cumpliendo con los requisitos establecidos para el momento indicado. Para efectos de control todos los predios con actividad de cultivo bajo invernadero deberán presentar información gráfica de la ocupación de los mismos, la autoridad ambiental municipal y la Dirección de Planeación Municipal efectuarán el requerimiento respectivo.
- e) La autoridad ambiental municipal ejercerá control sobre el manejo de agro insumos, captación y usos del agua, vertimientos y efectos contaminantes apoyados en conceptos técnicos de profesional idóneo cuando así se requiera.
- f) Los desechos vegetales resultados del proceso de cultivo deberán ser manejados al interior del mismo predio y únicamente podrán ser desplazados a otro lugar para efectos del tratamiento de descomposición biológica previamente aprobado por la Dirección de Planeación Municipal y la autoridad ambiental municipal. En ningún caso podrán ser utilizados como alimento para animales domésticos y/o ganadería o incinerados, no se permite ningún tipo de quemas en los cultivos bajo invernadero y su área de influencia.
- g) La implantación de nuevos cultivos bajo invernadero y/o ampliaciones, se efectuaran con el cumplimiento previo de la licencia ambiental según decreto nacional No. 1753 de 1995 o la disposición vigente.
- h) El estacionamiento de vehículos para transporte de carga y pasajeros, deberán ser solucionados al interior del predio, en un término de seis (6) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Handwritten note: para el control de...

Parágrafo 2: Implantación de Industria. Dentro de la zona de uso agropecuario mecanizado o intensivo se determina la delimitación de dos (2) áreas para uso compatible industrial delimitadas así:

- a) Área troncal de occidente dentro de la cual se incluyen los predios identificados con las cédulas catastrales Nos. 00-00-0004-0012-000 parcialmente, 00-00-0004-0015-000 parcialmente, 00-00-0004-0011-000, 00-00-0004-0016-000, 00-00-0004-0018-000, 00-00-0004-0010-000 parcialmente, hasta encontrar en su costado nor-oriental el propano ducto Mancilla-Vista Hermosa y los predios identificados con las cédulas catastrales No.: 00-00-0005-0001, 00-00-0005-0002-000, 00-00-0005-0003-000, 00-00-0005-0004-000, 00-00-0005-0006, 00-00-0005-0002-000, entre la troncal de occidente y la línea férrea.

Handwritten note: 2.1

Handwritten mark: 4/7

- No saber en el terreno*
- b) Área Santa Cruz conformada por los predios identificados con las cédulas catastrales Nos. 00-00-0008-0076-000, 00-00-0008-0074-000 parcialmente, 00-00-0008-0073-000 "Parcialmente", 00-00-0008-0072-000, 00-00-0008-0103-000, 00-00-0008-0089-000, 00-00-0008-0070-000 parcialmente, 00-00-0008-0114-000 parcialmente, 00-00-0008-0069-000 parcialmente, 00-00-0006-0010-000, 00-00-0006-0022-000, 00-00-0006-0023-000, 00-00-0008-0071-000, 00-00-0008-0091-000, 00-00-0008-0075-000, 00-00-0008-0136-000.

no

Las áreas antes indicadas son delimitadas de acuerdo con lo señalado en el plano de uso suelo rural. Igualmente se establece que los predios rurales con uso industrial anterior a la vigencia del presente acuerdo e identificados con las cédulas catastrales No. 00-00-0003-0188-000, 00-00-0008-0072-000, 00-00-0008-0174-000, 00-00-0008-0038-000, 00-00-0008-0037-000 permanecerán con dicho uso y no se permitirá ampliación del área construida.

Y se determinan las siguientes disposiciones:

1. La adopción de una granja de protección ambiental perimetral a toda el área delimitada de treinta (30) metros lineales y las establecidas para protección de fuentes hídricas.
2. El desarrollo de dichas áreas en actividad industrial deberá cumplir previamente con la elaboración de un plan para la organización de la misma; hasta tanto se cumpla con este requisito dichas áreas conservarán como uso prioritario el uso agropecuario.
3. Como consecuencia de la actividad industrial se podrán generar servicios complementarios a la misma.
4. La actividad industrial y los usos compatibles deberán cumplir con las condiciones ambientales establecidas en la normatividad vigente.
5. Área mínima de cada predio dos (2) hectáreas.
6. Índice de ocupación máxima del 50% del área total del predio, el área restante deberá ser destinada a reforestación con especies nativas.
7. El acceso vehicular se efectuará por carriles de desaceleración paralelos a la vía principal y los parqueaderos se deberán dotar al interior del predio aportando uno por cada cincuenta (50) metros cuadrados de construcción.
8. La parte frontal de los predios deberá dar manejo de zonas verdes y cerramiento con transparencia mínima del ochenta (80%) por ciento.
9. La altura de las edificaciones será máxima de cinco (5) pisos.
10. El aislamiento sobre vías será mínimo de cinco (5) metros lineales y de diez (10) metros respecto de predios vecinos colindantes.
11. Los procesos productivos serán objetos de aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
12. Minimización del uso del recurso hídrico, así como el establecimiento de captaciones aguas abajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
13. Se deberán prever zonas para el saneamiento ambiental y facilidad de drenaje de aguas lluvias.
14. La apropiación de servicios públicos estará a cargo de quien genera la actividad industrial como propietario.

2. Subzona Agropecuaria Semi-mecanizada o Semi-intensiva

no saber en el terreno

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Corresponde a las áreas ubicadas por debajo de la Cota 2.700 msnm, de las veredas La Cuesta, Puente de Piedra parcialmente, La Punta y Carrasquilla de acuerdo con el plano de uso del suelo rural.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

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

- b) **Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural y vivienda del propietario.
- c) **Usos condicionados:** Granjas porcinas, avícolas y cuniculas, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones para vivienda campestre
- d) **Usos prohibidos:** Todos los demás

Parágrafo:

Los cultivos bajo invernadero existentes en la zona agropecuaria semi-mecanizada a la sanción del presente acuerdo, permanecerán en su localización actual con sujeción a lo determinado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

3. Subzona Distrito de Adecuación de Tierras

Es aquella área delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura, destinadas a adoptar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones con el propósito de aumentar su productividad agropecuaria. Dicha área para los fines de gestión y manejo se organizará bajo el régimen de unas normas y reglamentos que regulen la utilización de los servicios, el manejo, la conservación de las obras y la protección y defensa de los recursos naturales. Se determinan para la jurisdicción Municipal dos (2) áreas como distritos de adecuación de tierras así:

- a) Distrito de riego La Ramada ubicado al costado Sur Oriental del Municipio, en la vereda Bebederos.
- b) Distrito de Riego Bojacá ubicado al costado Sur Occidental del Municipio en las veredas El Corzo y Potrero Grande.

La delimitación por coordenadas de los distritos, será definida por parte de la Dirección de Planeación con apoyo de la entidad ambiental competente, en un plazo no mayor a doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Se establece como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Agropecuarios tradicionales, semi-intensivos e intensivos y agroindustria.
- b) **Usos Compatibles:** Forestales, vivienda de propietario y administrador.
- c) **Usos Condicionados:** Institucionales de tipo rural.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo 1:

No se permitirán nuevos cultivos bajo invernadero y/o ampliaciones de los existentes.

Parágrafo 2:

Con el propósito de proveer áreas urbanas y de expansión para la cabecera municipal se solicitará a la autoridad ambiental competente por parte del municipio la exclusión del área del distrito de riego La Ramada delimitada por el trazado de la variante, la calle veintiuna (21) y la carrera décima (10ª.) Este, de la actual nomenclatura vial. El área será igualmente definida por coordenadas geodésicas.

Artículo 199. Zona de Corredor Vial

Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objetos de desarrollo diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales y de los desarrollos urbanos de enclave rural. Se establecen como zonas de corredor vial las siguientes:

- 1. Franja ubicada al costado Sur - Occidental de la troncal de occidente y al sur de la cabecera municipal en longitud de un kilómetro a partir de la línea de perímetro urbano y en sentido Sur-este.
- 2. Franja ubicada a los Dos (2) costados de la Troncal de Occidente sobre el costado Nor-occidental de la cabecera municipal y a partir del perímetro urbano en sentido nor-occidental.

3. Franja ubicada a los dos (2) costados de la autopista Medellín a partir del sector denominado Pablo Sexto hasta el inicio de las franjas de protección del río Subachoque.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Servicios de ruta paradores, restaurantes y estacionamientos.
- b) **Usos Compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías.
- c) **Usos Condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, terminales para transporte terrestre de pasajeros y carga, institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, vallas y avisos publicitarios.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Se determinan como normas generales las siguientes disposiciones:

1. El ancho de la franja es de 20.00 ML a partir del borde de la calzada.
2. Área mínima del predio 1.250 metros cuadrados y frente mínimo de 25 metros lineales.
3. Índice de ocupación 0.5% del área total del predio e índice de construcción 2.0.
4. La altura de las edificaciones será máxima de dos (2) pisos con altillo.
5. Los voladizos podrán ser de 0.80 metros lineales.
6. El patio mínimo será de 20 metros cuadrados y lado menor de 4 metros cuadrados.
7. El paramento de fachada tendrá un aislamiento de mínimo 15 metros a partir del borde del pavimento, el aislamiento lateral y posterior será mínimo de 5 metros lineales.
8. Los cerramientos laterales y posteriores tendrán altura máxima de 2.5 metros lineales y deberán realizar con cercas vivas.
9. Estacionamientos: En restaurantes y paradores uno por cada 30 metros cuadrados de área construida; en bodegas uno por cada 50 metros cuadrados de área construida; para carga y descargue en las edificaciones que lo requieran se deberá proveer un estacionamiento por cada 180 metros cuadrados de área construida.
10. Debe preverse calzada de desaceleración para acceso a los establecimientos
11. Todos los usos deben cumplir con los requisitos establecidos por el municipio y la autoridad ambiental competente.
12. Los predios que generen desarrollos urbanísticos, deberán dar solución dentro del predio a la disposición final de aguas residuales y residuos sólidos.
13. Los desarrollos urbanísticos podrán solucionar una vivienda básica, para efectos de la vigilancia y control de los establecimientos.

Parágrafo:

En la franja de corredor vial se conservan los usos existentes, a la sanción del presente acuerdo.

Artículo 200. Zona de Restauración Morfológica y Rehabilitación

Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero – extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica.

Se determinan como áreas de restauración morfológica y rehabilitación las siguientes:

Los predios con cédulas catastrales:

- 00-00-0014- 0061-000, 00-00-0011-0110-000
- 00-00-0014-0024-000, 00-00-0014-0054-000
- 00-00-0014-0028-000, 00-00-0014-0070-000
- 00-00-0011-0129-000, 00-00-0011-0123-000
- 00-00-0011-0112-000, 00-00-0011-0128-000
- 00-00-0012-0086-000,

Se establecen como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Adecuación de suelos con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

- b) **Usos Compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.
- c) **Usos Condicionados:** Silvicultura, Agropecuarios, Vivienda, Institucionales, Recreacionales y Vías.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo 1.

Se deberá realizar la evaluación técnica y ambiental por parte de la Dirección de Planeación Municipal y la autoridad ambiental competente para determinar la viabilidad de las explotaciones mineras existentes siempre que no intervenga y afecten el bosque primario, las fuentes hídricas y sus áreas de amortiguación, en un término de doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Parágrafo 2.

No se permitirá ninguna nueva área de exploración y/o explotación minera en el territorio municipal.

Parágrafo 3.

Cuando la rehabilitación morfológica deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área deberá seguir siendo el previsto legalmente para ella. Los usos compatibles y condicionados requieren medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal y deberán obtener las licencias respectivas.

Artículo 201. Zona Suburbana

Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objetos de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

Se establece como zona suburbana el área ubicada entre el costado oriental del perímetro urbano de Puente de Piedra, la autopista Medellín y la vía interna que desde el sector Pablo Sexto conduce al perímetro urbano de Puente de Piedra. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Agropecuario y Forestal.
- b) **Uso Compatible:** Servicios comunitarios de carácter rural
- c) **Usos Condicionados:** Construcción de vivienda de baja densidad, actividades complementarias a la vivienda de bajo impacto, corredores urbanos inter-regionales, comercio de insumos agropecuarios e institucional de tipo rural.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Se establecen como Normas Generales las siguientes disposiciones:

1. La densidad máxima de vivienda por hectárea será de cinco (5) unidades para condición dispersa y de diez (10) unidades para condición agrupada.
2. La ocupación máxima del predio será del 15% para vivienda dispersa y del 30% para vivienda agrupada. El área restante deberá ser dedicada a la reforestación con especies nativas.
3. El predio mínimo será de 1.250 metros cuadrados con frente mínimo de 25 metros lineales.
4. La altura máxima de las edificaciones será de dos pisos con altillo.
5. Los paramentos de fachada tendrán un aislamiento frontal mínimo de diez (10) metros lineales y de cinco (5) metros lineales en la parte lateral y posterior con respecto del lindero del predio.
6. Los cerramientos frontales, laterales y posteriores se realizarán con barreras vivas en una altura máxima de 2.50 metros lineales.
7. Voladizos serán máximo de 0.80 ML.
8. Estacionamientos: se dará solución mínima de un estacionamiento por cada unidad de vivienda.

Parágrafo:

La delimitación por coordenadas quedarán sujetas a la formulación del Plan Parcial de Puente de Piedra.

Artículo 202. Zona Institucional

Son aquellas áreas destinadas a dar solución a servicios educativos, de salud y seguridad.

Se determina como área institucional al predio identificado con la cédula catastral No 00 - 00-0003-0032-000 ubicado en la vereda Potrero Grande y los predios correspondientes a todas las instituciones educativas rurales, se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Infraestructura educativa, de salud y seguridad
- b) **Usos Compatibles:** Agropecuario tradicional, Silvicultura y Recreación.
- c) **Usos Condicionados:** Granjas Cuniculas, Porcícolas, Avícolas, vías, pozos profundos y reservorios.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 203. Centros Poblados

Son áreas en las cuales se agrupan mínimo 20 viviendas ubicadas de manera continua y separadas por las cercas o linderos de los predios.

Para la jurisdicción municipal se establecen como centros poblados los definidos y delimitados en los estudios de estratificación socioeconómica ubicados en las veredas El Corzo, Moyano, Chauta, Puente de Piedra y el Sector Pablo Sexto.

Los usos del suelo corresponden a los determinados para la zona agropecuaria a la cual pertenece el respectivo centro poblado.

Artículo 204. Subdivisión de Predios

Para todas las zonas y subzonas se establecen para la subdivisión de predios las siguientes disposiciones:

1. Los predios rurales podrán ser subdivididos máximo en cuatro (4) partes y cada una de ellas será materia indivisible por el término de la vigencia del PBOT.
2. El predio mínimo para uso agropecuario será el determinado como unidad agrícola familiar - UAF y se considera para todos los efectos legales como una especie que no admite división material.
3. El predio mínimo para la actividad de vivienda campesina tendrá un área mínima de 2.500 metros cuadrados; los predios existentes en la fecha de sanción del presente acuerdo con área inferior a la aquí determinada no podrán contener ningún tipo de edificación y serán especie que no admite división material.
4. El predio mínimo para usos diferentes a vivienda campesina será de una (1) hectárea.

Artículo 205. Normas Generales para Construcciones Individuales

Con el objeto de controlar la construcción en las áreas rurales se tendrá en cuenta las siguientes disposiciones:

1. Toda edificación deberá adoptar los retrocesos de acuerdo con el tipo de vía en la cual este ubicada y el aislamiento con respecto a los predios colindantes será de cinco (5) metros lineales.
2. El índice de ocupación será máximo del 10% y el índice de construcción será máximo de 1.5.
3. La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
4. La altura de las edificaciones será máxima de dos (2) pisos con altillo.
5. En caso de requerirse la construcción de voladizos será máximo de 0.80 metros lineales.
6. Al interior del predio se deberá dar solución al tratamiento de aguas residuales y a la disposición final de residuos sólidos. Para la solicitud de licencia de construcción el proyecto deberá presentar localización y diseño de la disposición final de aguas residuales.

Artículo 206. Normas Generales para Parcelaciones

Para la parcelación de un predio rural se establecen las siguientes disposiciones:

1. El predio deberá estar ubicado en zonas de bajo riesgo geológico y alejado de focos de contaminación.
2. El predio a parcelar deberá tener acceso directo de vía pública e igualmente los predios resultantes a vía interna.

3. El proyecto de parcelación respetará íntegramente los recursos naturales existentes en el predio. Para la solicitud de licencia se deberá adjuntar estudio de las condiciones arbóreas y vegetales del predio.
4. El índice de ocupación será máximo del 15% para vivienda dispersa y del 20% para vivienda agrupada.
5. El aislamiento de las edificaciones con respecto a las vías rurales será de quince (15) metros en vías primarias y de diez (10) metros lineales en vías secundarias a partir del lindero sobre la vía, y de cinco (5) metros lineales con respecto a los predios colindantes.
6. El predio mínimo resultante será de una (1) hectárea y se constituye en especie que no admite subdivisión.
7. La densidad máxima será de cuatro (4) viviendas por hectárea.
8. La altura de las edificaciones será máxima de dos (2) pisos con atilío.
9. Las áreas de cesión obligatoria para zonas verdes y comunales serán del 25% del área total del predio y podrá ser compensada en otro lugar de interés general. El área de cesión deberá ser entregada al municipio mediante escritura pública de manera previa al otorgamiento de la licencia respectiva.
10. El ancho mínimo del perfil de vía será de doce (12) ML.
11. La parcelación deberá dar solución al suministro de agua potable, tratamiento de aguas residuales y disposición final de residuos sólidos para cada uno de los predios resultantes.

TITULO VI
PROGRAMA DE EJECUCION Y OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 207. Definición

El programa de ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente Administración Municipal, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Acuerdo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. El programa de ejecución se relaciona en el cuadro anexo No. 1.

Parágrafo 1:

El seguimiento y evaluación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se efectuará de acuerdo con las disposiciones establecidas en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios o la disposición vigente.

Parágrafo 2:

El programa de ejecución deberá ser objeto del apoyo de la Nación y el Departamento a través de los entes destinados para la adjudicación de recursos mediante la gestión de proyectos, a fin de hacer viable su realización dentro de la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Igualmente para cada vigencia fiscal del Municipio de Madrid, se deberán apropiar los recursos presupuestales necesarios y crear las condiciones impositivas que viabilicen los recursos municipales.

Artículo 208. PLUSVALIA

Definición

Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Los predios objeto de Plusvalía son aquellos para que los que el presente acuerdo, ha determinado beneficios y se ubican en las diferentes zonas y subzonas del uso del suelo.

Artículo 209. Aplicación De la Plusvalía

La aplicación de la Plusvalía se somete a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Artículo 210. Glosario

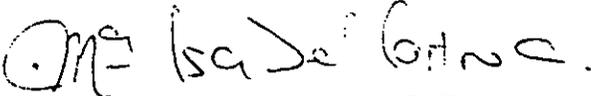
Para efectos de la adecuada interpretación del contenido del presente acuerdo, se hace parte del mismo un glosario de términos, contenido en el documento identificado como anexo No. 1

Artículo 211. Derogatoria

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias en especial el acuerdo No. 044 de 1994.

EXPEDIDO EN EL SALON DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MADRID CUNDINAMARCA, A LOS TRES (3) DIAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL (2000), DESPUES DE HABER OBTENIDO LOS DEBATES REGLAMENTARIOS.


JAIME HERNANDEZ CANCHON
Presidente


MARIA ISABEL CASTRO C.
Secretaria



Concejo Municipal

Radicado No.

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE
MADRID CUNDINAMARCA**

CERTIFICA

QUE AL PRESENTE ACUERDO LE FUERON DADOS LOS DEBATES
REGLAMENTARIOS EN LAS SIGUIENTES FECHAS:

- PRIMER DEBATE : 1 DE JULIO DE 2000
- SEGUNDO DEBATE : 28 DE JULIO DE 2000

**MARIA ISABEL CASTRO CLAVIJO
SECRETARIA
CONCEJO MUNICIPAL MADRID CUNDINAMARCA**

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE MADRID
ANEXO 1
GLOSARIO**

- ACTIVIDAD CONTAMINANTE:** Se entiende por Actividad Contaminante toda aquella que vierte en los medios liquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que por su naturaleza, características, concertación o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.
- ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN:** Es la relacionada con las acciones encaminadas a la construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación de edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos.
- ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN:** Es la relacionada con las acciones de división y subdivisión de lotes de terreno edificados o rústicos, así como la segregación de globos de terreno de mayor extensión, de manera que de dicha acción resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio que les dio su origen.
- ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN:** Es la relacionada con las acciones de adecuación de terrenos rústicos o sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de hacerlos aptos para la posterior localización de actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos, a través de cesiones urbanísticas gratuitas, las cuales serán definidas por las normas urbanísticas mediante estándares de urbanización. Igualmente, se definirán las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos, y se realizará la división en áreas destinadas al uso privado.
- AFECTACION:** Acción por la cuál se destina un terreno para obras públicas o de interés social.
- AGRUPACION:** Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado - comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.
- AISLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia horizontal comprendida entre el parámetro lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.
- AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es la distancia horizontal comprendida entre el parámetro lateral de la construcción y el lindero posterior al del predio.

- AISLAMIENTO:** Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral o posterior de la edificación a los linderos del lote.
- ALTILLO:** Area de ocupación parcialmente hasta un 30% del piso inmediatamente inferior, desarrollado bajo cubierta inclinada que no permite acceso a terrazas o balcones en fachada, provista de elementos arquitectónicos y de iluminación natural.
- ALTURA DE EDIFICACION:** Es el número de pisos permitidos y corresponderá' a la distancia vertical tomada por el frente del predio, partiendo del nivel de andén, mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.
- ALTURA DE ENTREPISO:** Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.
- ANCHO DE LA VIA:** Es la distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.
- ANDÉN:** Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.
- ANTEJARDÍN:** Es el área libre privada, comprendida entre la línea de demarcación de un lote y el límite frontal de la construcción.
- ANTEPROYECTO:** Es el conjunto de planos y documentos donde sé esbosa el diseño y disposición de una edificación o una urbanización y sobre las cuáles la oficina de Planeación puede revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas.
- AREA BRUTA URBANIZABLE:** Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.
- AREA CONSTRUIDA:** Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos.
- AREA CUBIERTA:** Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.
- AREA DE ACTIVIDAD AGROLÓGICA:** Son aquellas áreas que según su localización, calidades de suelos y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.
- AREA DE CESIÓN:** Son aquellas transferidas a título gratuito al municipio por el propietario del predio donde se va ha desarrollar el proyecto.
- AREA DEL LOTE:** Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

- AREA LIBRE:** Es la superficie de un lote, al descontar el área de ocupada por la construcción. En el cómputo del área libre no se tienen en cuenta los patios y los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores a la del patio mínimo permitido.

- AREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc.)

- AREA NO EDIFICABLE:** Son todos los predios de uso público o privado y los afectados por restricciones físicas y de zonificación, en los cuales está prohibido urbanizar y levantar construcciones.

- AREA URBANA:** Es aquella dentro de la cuál se permiten usos urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.

- AREA UTIL:** Es la resultante de restar al área neta urbanizable, el área de las vías locales, las vías del plan vial, las zonas verdes y comunales de cesión.

- AREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:** Son aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo, por su localización estratégica dentro de la ciudad, por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de actividad ciudadina.

- AREAS DE CESIÓN:** Son aquellas transferidas por el urbanizador o parcelador al Municipio a título gratuito y con destino a usos públicos y comunales.

- AREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO:** Son las franjas de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.

- AREAS DESARROLLADAS:** Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, ubicados dentro del Perímetro urbano.

- AREAS SIN DESARROLLAR:** Son los terrenos no urbanizados, ni edificaciones comprendidas dentro del perímetro urbano del municipio.

- AREAS VERDES:** Son aquellas libres empradizadas y/o arborizadas.

- AVALÚO COMERCIAL:** Es el valor comercial que se le define a un inmueble mediante un estudio realizado por peritos inscritos en la Lonja de Propiedad Raiz u otras entidades expertas en la materia.

- AZOTEA:** Es la cubierta horizontal, con acceso, de una edificación.

- BALCON:** Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale a la fachada.
- BOSQUE PRIMARIO:** Es aquel que por su apariencia y características de vegetación nativa se señala en un área dentro del sector urbano y/o rural.
- CABECERA MUNICIPAL:** Area urbana donde se localiza la sede principal de la Alcaldía Municipal.
- CALLE:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es de oriente a occidente.
- CALZADA:** Es la superficie de rodamiento en la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
- CARRERA:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es de norte a sur.
- CENTRALIDAD URBANA:** Determina como el cinturón integrador a través de la actual vía calle 7 troncal de occidente, que busca a través de su organización, reconocer el principal y fijar una nueva centralidad en el Municipio.
- CESION TIPO A:** Area de terreno destinada a equipamientos y/o dotación de tipo comunal calculada sobre el área neta urbanizable en el porcentaje señalado, por el presente acuerdo y de obligatorio cumplimiento.
- CESION TIPO B:** Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuáles esta destinada una edificación o para su adecuada integración con el espacio público.
- CONCERTACION:** Acción mediante la cuál se determinan los aspectos fundamentales sobre un acuerdo entre partes comprometidas o afectadas por un tema específico.
- CONJUNTO ARQUITECTÓNICO:** Es el grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos comunales complementarios en un superlote (o supermanzana) conformado por lotes individuales, cuya disposición está subordinada a áreas y usos de propiedad comunal.
- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:** Se denomina contaminación acústica al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.
- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y DEL ESPACIO AÉREO:** Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales.

CONTAMINACIÓN DEGRADACIÓN DEL SUELO:

Se considera contaminación - degradación del suelo al acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causan acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o maldolientes o que se tomen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y sustento físico.

CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LÍQUIDO:

Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

CONTAMINACIÓN O POLUCIÓN:

Es la introducción en los medios naturales (atmósfera, agua, suelo) de uno o más elementos cuyas características, cantidades, concentración, duración y persistencia sean suficientes como para que resulten perjudiciales a los seres vivos (humanos, vegetales y animales), deteriore los objetos materiales o limite el disfrute armónico y sano de una vida normal.

CONTAMINACIÓN TÉRMICA:

Es el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

CORREDORES VIALES:

Son las Areas a lado y lado de vías nacionales donde pueden localizarse actividades especializadas con un uso externo.

COSTOS DE URBANIZACIÓN:

Son las expensas ocasionadas por la ejecución de obras de urbanismo, las cuales le otorgan aptitud para el desenvolvimiento de usos urbanos a un territorio circunscrito dentro de un ámbito de planificación.

COTA DE NIVEL:

Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

CUENCA:

Area dentro de la cuál se enmarca un cuerpo de agua y que posee condiciones especiales y especificas de Acuerdo a la corriente de agua que contenga.

CULATA:

Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:

Es un instrumento de gestión del suelo, mediante la cual el Estado interviene el derecho de propiedad sobre predios que requiere adquirir para la ejecución de obras de interés social destinadas a determinados fines, previstos por motivos de utilidad pública.

- DELIMITACIÓN Y DEFINICIÓN PRELIMINAR:** Es la delimitación dentro del territorio del ámbito espacial del Plan, la cual se realiza una vez se haya verificado su viabilidad. Igualmente se definirá el tipo de Plan Parcial que se va a realizar: de expansión urbana, de desarrollo, de renovación urbana o de mejoramiento integral.

- DEMARCACIÓN:** Es el documento mediante el cuál se informa de las normas urbanísticas para el desarrollo de un predio.

- DENSIDAD:** Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

- EMPATE:** Es la continuidad de los paramentos, voladizos, planos de fachada u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

- ENAJENACIÓN FORZOSA:** Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por los Alcaldes Municipales o Distritales con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritarias, realizadas previamente por la respectiva Administración.

- ENAJENACIÓN VOLUNTARIA:** Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial, determinado por un avalúo comercial efectuado por el IGAC, la Entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes.

- ENTORNO ALREDEDORES:** Es el conjunto de elementos ambientales que rodean inmediatamente cualquier ser vivo u objeto, afectándolo con su presencia.

- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:** Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan la necesidad de un desarrollo.

- EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO:** Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad.

- ESTACION DE SERVICIO:** Es el establecimiento donde se prestan servicios de mantenimiento a los vehículos y se expenden lubricantes y combustibles para los mismos.

- ESTACIONAMIENTO:** Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

- ESTRUCTURA URBANA:** Es la organización física de las actividades urbanas.

EXPROPIACIÓN JUDICIAL: Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales para la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la Entidad competente.

EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA: Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que la autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia para adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social, cuya finalidad corresponda a las señaladas en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

FACHADA EXTERIOR: Es la elevación de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

FACHADA INTERIOR: Es el alzado geométrico de una edificación vista desde el aislamiento posterior.

FICHA REGLAMENTARIA: Es el conjunto de normas y disposiciones que rigen sobre cada una de las zonas delimitadas por el presente acuerdo, que hace posible el desarrollo de los proyectos de urbanización y construcción.

FOCOS DE CONTAMINACIÓN: Se consideran focos de contaminación o polución, todo punto industrial o de otra actividad, de excreción de afluentes contaminantes. Ejemplo: Chimeneas, válvulas, cañerías, desagües, etc.

FUNERARIA: Establecimiento destinado a la prestación y venta de servicios mortuorios.

GARAJE: Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA: Son los fundamentos jurídicos que determinan las causas para que un determinado predio o inmueble adquiera un mayor valor comercial, o plus-valor, ocasionadas por acciones urbanísticas determinadas por el Plan de Ordenamiento o Plan Parcial. Son hechos generadores de plusvalía:

- Incorporación de suelo rural a suelo urbano o suburbano
- Cambio de uso a uno más rentable
- Cambio de aprovechamiento urbanístico a uno mayor.
- Obras Públicas Municipales, Distritales o Metropolitanas

- IMPACTO AMBIENTAL:** Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad.
- IMPACTO URBANO:** Es el grado de generación de nuevos usos, de tráfico o de personas que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.
- INDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el cociente resultante de dividir el área total de pisos construidos o construibles en una edificación por el área bruta o neta del suelo delimitado por el Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística. I.C.= área total de pisos construidos/ área bruta o neta.
- ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD:** Es el número de metros cuadrados que se puede construir por cada metro cuadrado del lote o área del terreno, puede medirse; Bruto cuando sé esta tomando como Base la totalidad del terreno, o Neto cuando se toma el área privada sin contar espacio público.
- ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es la relación aritmética obtenida por el cociente entre el área de suelo ocupada en primer piso y el área bruta (Area total contando con Espacio Público) o neta del suelo (Area Predial o Espacio Privado) delimitado por el Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística. I.O= área ocupada en 1° piso/ área bruta o neta.
- INDUSTRIA EXTRACTIVA:** Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos, y en general, de los demás recursos naturales.
- INDUSTRIA JARDÍN:** Es el establecimiento industrial con uso extensivo del terreno y con tratamiento de todas sus fachadas, aislamientos y Areas libres.
- INDUSTRIA TRANSFORMADORA:** Es aquella destinada a la elaboración, ensamble y reparación de productos.
- INFRAESTRUCTURA:** Es el desarrollo dotacional del proceso de urbanización que da condiciones mínimas de habitabilidad y bienestar. Hacen parte de la infraestructura urbana las vías, las redes de servicios públicos domiciliarios.
- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN JURÍDICA:** Son los instrumentos jurídicos de gestión urbana, determinados por la Ley 388 de 1997, para la adquisición de bienes inmuebles requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas, o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la función social de la propiedad. Son instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad la enajenación voluntaria o forzosa, la expropiación por vía judicial o administrativa, la declaratoria de desarrollo o construcción prioritarias y la declaratoria de utilidad pública.
- LEGALIZACION:** Es la acción de formalizar con el lleno de los requisitos preestablecidos, una situación espontanea o informal.

106

LICENCIA DE CONSTRUCCION:	Es el documento oficial expedido por la Oficina de Planeación donde se autoriza la construcción, modificación, demolición y en general cualquier intervención de un predio a construir.
LINDERO:	Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal, o áreas de canje.
LINEA DE DEMARCACION:	Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.
LOTEO:	Es una división de un globo de terreno en lotes.
MALLA VIAL:	Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.
MANZANA:	Es el área dentro de un trazado urbano limitada por zona de uso público.
MEDIO AMBIENTE:	Conjunto de medio y ambiente donde se desarrollan los seres vivos.
MEDIO NATURAL:	Sustancia fluida que rodea a los seres vivos en todo momento.
MEJORAMIENTO URBANO:	Es un proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la Renovación Urbana, la Regulación de Barrios o la culminación de edificaciones.
MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA:	Son los fundamentos jurídicos que soportan el requerimiento de adquisición de bienes inmuebles para destinarlos a fines que contribuyan con el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en concordancia con el Principio de Prevalencia del Interés General sobre el Particular determinado por la Ley 388 de 1997. Corresponden a los relacionados en el artículo 58 de la mencionada Ley.
NORMA:	Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o específicas que regulan o encauzan el desarrollo.
OBRAS DE SANEAMIENTO:	Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre un predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.
PAR VIAL:	Se entiende como par vial la vía que posee una condición de circulación en ambos sentidos separados por un elemento central.
PARAMENTO:	Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

- PARCELA:** Es el lote correspondiente a una subdivisión de terrenos rurales destinados al uso agropecuario.
- PARCELACIÓN:** Es el reparto de un terreno rural en lotes para uso agropecuario.
- PARQUE INDUSTRIAL:** Se denomina a las construcciones que se plantean como unidad de servicios con uso industrial y que integran elementos únicos como acceso, servicios, dotación y aparecen resueltos como tal.
- PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA:** Es un instrumento financiero de la Administración Municipal o Distrital para participar en la captación del mayor valor en los precios del suelo, causado por decisiones administrativas (hechos generadores de plusvalía) que permiten una mayor intensidad en el uso u ocupación de determinado predio. Dichos recursos serán destinados para la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, el mejoramiento del espacio público y la calidad urbana del territorio.
- PATIO:** Espacio no cubierto, distinto de aislamiento de donde se puede tomar aire y luz para las habitaciones.
- PERFIL VIAL:** Es el área conformada y contenida por los parámetros de construcción y/o por los elementos naturales que conforman el espacio público.
- PERÍMETRO URBANO:** Es el lindero límite de acción urbana.
- PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Son herramientas de planificación territorial, elaborados y adoptados por las autoridades de los Municipios con población entre 30.000 a 100.000 habitantes.
- PLAN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN:** Corresponde a la definición de indicadores que permitan evaluar la eficacia y eficiencia institucional para el desarrollo del Plan, y efectuar un control de los recursos asignados para la ejecución de obras.
- PLAN MAESTRO:** Es aquel que señala las pautas de seguimiento y las condiciones generales de un tema o proyecto específico.
- PLANES PARCIALES:** Es un instrumento de planificación de escala intermedia, mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento, aplicable a áreas ubicadas en suelo urbano o de expansión, a las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística o macroproyectos urbanos, de conformidad con lo establecido en el componente general y urbano del Plan de Ordenamiento. De acuerdo con los escenarios de planeación requeridos y las metas que se pretendan obtener, los planes parciales se pueden clasificar en los siguientes tipos: de expansión urbana, de desarrollo, de renovación urbana, de mejoramiento integral y de conservación, también pueden ser planteados para cambios de norma de aprovechamiento.

PLANO ACOTADO: Es el obtenido con base en levantamiento planimétrico y altímetro con identificación de coordenadas planas, rectangulares y curvas de nivel, referidos a las triangulaciones básicas elaboradas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

PLANO DEFINITIVO: Es el plano de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de viviendas correspondientes al levantamiento topográfico de las obras de urbanismo realizadas y entregadas al Municipio.

PLANO TOPOGRÁFICO: Es el plano correspondiente a un levantamiento topográfico del medio, en el cual se definen claramente los linderos y características topográficas de un predio.

PROPIEDAD HORIZONTAL: Es un régimen aplicado a conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual, cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, mantenimiento y mejoras.

PROYECTO GENERAL: Son los planos de una urbanización o conjunto y de sus redes respectivas, los cuales una vez aprobados por la Alcaldía Municipal y las Empresas de Servicios Públicos respectivas, sirven de base para elaborar el contrato de garantía.

PROYECTO URBANISTICO Se define como la intervención para construir, urbanizar o parcelar y subdividir en un predio determinado.

RAMPA: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

RASANTE: Es La inclinación o pendiente longitudinal de una vía en relación con la horizontal.

RECURSOS NATURALES: Elemento o conjunto de elementos naturales de utilidad para los seres vivos, especialmente el hombre; pueden ser renovables y no renovables.

REGLAMENTACION: Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN: Es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de Lotificación y Zonificación que le puede corresponder a cada urbanización.

- REGULACION DE UNA VÍA:** Es el ordenamiento de sus parámetros para obtener un ancho uniforme o para cumplir con un diseño especial.
- RELOTEO:** Es la modificación de la distribución, área o forma de un loteo.
- RENOVACION URBANA:** Proceso continuo y coordinado para el mantenimiento y/o rehabilitación de las zonas urbanas y del espacio de uso público con el fin de mantener y/o reconstruir en ellas las redes de servicios y la red vial, las viviendas y los servicios comunales con miras a manejar el nivel de la vía urbana.
- RETROCESO:** Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de construcción.
- RONDA DE RIO:** Es la zona de terreno aledaña a una corriente o cuerpo de agua, necesaria por la conservación y adecuación de sus condiciones hidráulicas.
- SARDINELES:** Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.
- SEMI-SOTANO:** Es una edificación, en un nivel de construcción o piso, parcialmente subterráneo, en el cuál ninguna de las fachadas sobresale más de uno cincuenta (1.50) metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior, y el nivel del terreno en el punto más bajo del corte de la fachada o fachas emergentes.
- SEPARADOR:** Es la franja de terreno que separa dos calzadas y forma parte de una vía.
- SERVICIOS PÚBLICOS:** Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad.
- SERVIDUMBRE:** Derecho a uso que una propiedad tiene sobre otra o en general sobre cosa ajena para aprovechamiento suyo o de su utilidad pública.
- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:** Es el conjunto de inmuebles de uso público o privado que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a las residenciales, y son fundamentales para la satisfacción de necesidades colectivas de salud, educación, cultura, abastecimiento, protección social, seguridad, justicia, etc.
- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS VIALES Y DE TRANSPORTE:** Es el conjunto de vías nacionales, regionales y locales que, enlazados entre sí, conforman una estructura de ejes que conectan funcionalmente diferentes sectores del territorio y permiten la movilidad peatonal y vehicular de los habitantes.

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS:	Es el conjunto de redes de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones, junto con sus elementos técnicos complementarios que, enlazados entre sí, conforman una estructura de redes que hacen posible el suministro de servicios para la atención de las necesidades básicas de la población.
SOTANO:	Es la parte subterránea de un edificio.
SUBDIVISIÓN:	La partición de un lote.
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:	Es la porción del territorio Municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.
SUELO EDIFICABLE:	Es la superficie de suelo que puede ser edificable, de conformidad con el planeamiento urbanístico definido por el Plan Parcial.
SUELO SUB-URBANO:	Son áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad.
SUELO VENDIBLE:	Es el área resultante del aprovechamiento urbanístico de una Unidad de Actuación Urbanística, precisada en metros cuadrados edificables, los cuales serán vendidos.
SUPERMANZANA:	Estructura urbana originada con el desarrollo de urbanización y proyectos de alta densidad.
TERRENO URBANIZADO:	Es el globo de terreno donde se ha construido las obras de urbanización y se ha partido en predios individuales de acuerdo a las transferencias de dominio.
TIPOLOGIA:	Es el carácter predominante de un conjunto de construcciones y/o desarrollos a nivel urbano que poseen características y condiciones similares.
TRANSFERENCIAS DE DOMINIO:	Es la entrega al municipio a título gratuito de las áreas de uso público.
TRATAMIENTO:	Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad.
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:	Son ámbitos espaciales de planeamiento, conformados por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas que desarrollan el Plan Parcial, concebidos como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento y la compensación. Por medio de la Unidad de Actuación Urbanística se debe asegurar el reparto de costos de urbanización y los beneficios obtenidos por el aprovechamiento urbanístico de los predios causados por el índice de edificabilidad asignado según los usos permitidos.

- URBANIZACION APROBADA:** Es aquella que tiene planos aprobados, expedida licencia por la Oficina de Planeación y permiso de las Superintendencia Bancaria.
- URBANIZACIÓN:** Es el globo de terreno urbano, dividido en áreas destinadas a uso privado y al uso público integradas por lotes dotados de servicios, aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.
- URBANIZADOR:** Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno directa o indirectamente emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, por lo cual deberá cumplir las disposiciones del presente acuerdo.
- USO INDUSTRIAL:** Es el destinado a la explotación, transformación o elaboración de materias primas.
- USO PERMITIDO:** Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independientemente del tratamiento a que esté sometida esta área.
- USO PRINCIPAL:** Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.
- USO RESIDENCIAL:** Es el destinado para servir como lugar de habitación a los residentes la ciudad.
- USO RESTRINGIDO:** Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad esta supeditado al tratamiento al cuál se somete el área y requiere para su funcionamiento el concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal.
- USOS COMPATIBLES:** Son aquellos que no son requeridos como apoyo para el funcionamiento de los usos principales y generan impactos urbanísticos negativos controlables. Como por ejemplo la localización de talleres de mecánica mezclada con zonas residenciales.
- USOS COMPLEMENTARIOS:** Son aquellos que son indispensables como factor de soporte para el desarrollo de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyendo con el mejor funcionamiento de los usos principales.
- USUARIO:** Es la persona que utiliza los servicios de un conjunto arquitectónico.
- VALOR COMERCIAL:** Es el precio previsto por metro cuadrado, para los inmuebles que serán vendidos, calculado de conformidad con el uso y su ubicación.
- VIA:** Es la zona de uso público destinada al tránsito de personas y vehículos.

VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL:

Es la factibilidad de implementación y de ejecución del Plan Parcial, definida mediante la evaluación política, financiera y urbanística de las propuestas de actuaciones urbanísticas a realizar mediante la instrumentación de un Plan Parcial.

VIABILIDAD FINANCIERA:

Es la posibilidad económica mediante la definición de las fuentes de financiación y la concurrencia de recursos proyectados en el tiempo, de manera que se pueda instrumentar la operación urbana que se requiere ejecutar. Incluye la evaluación de costos totales para la elaboración del Plan, confrontada con los recursos municipales, privados y otras posibles fuentes de financiación. Se debe evaluar principalmente la posibilidad de compromiso a nivel presupuestal dentro del Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo y del Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento.

VIABILIDAD POLÍTICA:

Es la factibilidad de las condiciones y "ventanas de oportunidad" para la realización del Plan, derivada de la existencia de agentes en capacidad de tomar decisiones frente al Plan Parcial, lo que implica el requerimiento de efectuar concertaciones previas con el fin de justificar la concentración de recursos en determinado sector de la ciudad. Igualmente se debe consultar la voluntad política expresada en el Plan de Desarrollo del Gobierno de turno.

VIABILIDAD URBANÍSTICA:

Es la posibilidad técnica para efectuar el planeamiento esperado, para lo cual, se deben consultar las definiciones de los sistemas Estructurantes, la clasificación del suelo y los usos generales permitidos en el Plan de Ordenamiento, con el fin de que la propuesta se ajuste a dichos parámetros definidos por el Plan. Esta viabilidad se realiza cuando el Plan Parcial surge como una incitativa del sector privado, no contemplada en el Plan de Ordenamiento Territorial.

VIAS DE ORDEN PRIMARIO:

Son aquellas vías que conectan como arterias los diferentes sectores urbanos y rurales.

VIAS DEL ORDEN SECUNDARIO:

Son aquellas vías que permiten la conexión entre los diferentes barrios y veredas.

VIAS DE ORDEN TERCARIO:

Están constituidos por las vías del orden local existentes al interior de los barrios que se conectan al sistema vial primario y secundario.

VIVIENDA:

Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a una familia.

VIVIENDA UNIFAMILIAR:

Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

VIVIENDA SUBSIDIABLE:

Es la vivienda de Interés social, dedicada a satisfacer las necesidades de la población de más escasos recursos y que se enmarca en los rangos de valor señalados por el Gobierno Nacional a través del ministerio de Desarrollo.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR:

Es la edificación provista de áreas habitacionales para albergar a tres o más familias.

VIVIENDA CAMPESINA

Se denomina a la vivienda rural de un piso que soluciona espacios de cocina, baño alcobas y herramientas.

VOLADIZO:

Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso sin apoyos visibles.

ZONAS:

Corresponde a cada una de las divisiones superficiales en que se subdivide el Municipio con el fin de reglamentar sus usos.

ZONAS SIN DESARROLLAR:

Son los terrenos no urbanizados, ni edificados, comprendidos dentro de los límites del perímetro urbano.

