

ALCALDIA POPULAR DE MADRID
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO

MADRID, AÑO 2000

Ultima. f. 1

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En vista de:

1. 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.
2. 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.

3. 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 lograran mayores escalas de producción, es necesario repensar el desarrollo intra urbano del casco urbano en función de lo que está 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.

4. 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 espacial 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 globales del ordenamiento territorial.	9
Artículo 5.	Normas que sustentan contenidos, criterios, y métodos 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	15
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.	18
TITULO III. COMPONENTE URBANO		18
CAPITULO 1	ASPECTOS GENERALES	18
Artículo 23.	Definición.	18
Artículo 24.	Vigencia.	19
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	22
Artículo 28.	Requisitos de los Sistemas estructurantes.	22
Artículo 29.	Clasificación de Sistemas Estructurantes	22
Artículo 30.	Sistema de Areas de Conservación y protección de los Recursos Naturales y Artificiales.	22
Artículo 31.	Áreas para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.	23
Artículo 32.	Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos.	23

Artículo 33.	Sistema de Vías y de Transporte	23
Artículo 34.	Componentes del sistema vial	23
Artículo 35.	La apropiación de terrenos para la ampliación del sistema vial se hará por medio de los siguientes procedimientos:	24
Artículo 36.	Sistema Vial Primario	24
Artículo 37.	Dimensiones mínimas del sistema vial primario en los nuevos desarrollos.	25
Artículo 38.	Sistema Vial Secundario.	25
Artículo 39.	Dimensiones mínimas del sistema vial secundario en los nuevos desarrollos.	25
Artículo 40.	Sistema Vial Terciario.	26
Artículo 41.	Dimensiones mínimas del sistema vial terciario en los nuevos desarrollos.	26
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.	Tratamiento y Disposición final de los Residuos Sólidos Hospitalarios o patógenos.	28
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.	29
Artículo 52.	Compensación cesiones obligatorias.	30
Artículo 53.	Acciones.	30
Artículo 54.	Primer Nivel de Espacio Público.	30
Artículo 55.	Segundo Nivel de Espacio Público	31
TITULO IV. TRATAMIENTOS, ZONAS HOMOGÉNEAS Y USOS DEL SUELO		31
CAPITULO 1 TRATAMIENTOS		33
Artículo 56.	Definición.	31
Artículo 57.	Tratamiento de Conservación.	32
Artículo 58.	Tratamiento de Consolidación.	32
Artículo 59.	Tratamiento de Desarrollo.	32
Artículo 60.	Tratamiento de Renovación Urbana.	32
Artículo 61.	Tratamiento de Mejoramiento Integral.	33
CAPITULO 2 ZONAS HOMOGÉNEAS		33
Artículo 62.	Definición.	33
Artículo 63.	Zonas homogéneas.	33
Artículo 64.	Características de las zonas homogéneas.	33
CAPITULO 3 USOS DEL SUELO		34
Artículo 65.	Definición.	34
Artículo 66.	Tipos de usos.	34
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.		41
Artículo 69.	Delimitación de la Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPCs)	41
Artículo 70.	Usos del suelo en Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPCs)	41
Artículo 71.	Normas complementarias para Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPCs)	41
Artículo 72.	Alturas para Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPCs)	42
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):	43
Artículo 76.	Alturas de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC):	44
Artículo 77.	- Delimitación de la Zona Urbana Residencial De [Desarrollo](ZURD)	46
Artículo 78.	Usos para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZURD)	48
Artículo 79.	Normas complementarias para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZURD)	48
Artículo 80.	Alturas para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZURD)	50
Artículo 81.	- Delimitación de la Zona Urbana Institucional De [Consolidación](ZUIInC):	50
Artículo 82.	Usos de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUIInC):	50
Artículo 83.	Normas Complementarias de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUIInC):	50
Artículo 84.	Alturas de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUIInC):	50
Artículo 85.	- Delimitación de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	51
Artículo 86.	Usos Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	51
Artículo 87.	Normas complementarias de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	51
Artículo 88.	Alturas de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	52
Artículo 89.	- Delimitación de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	52
Artículo 90.	Usos de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	52
Artículo 91.	Normas complementarias de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	52
Artículo 92.	Alturas de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	53
Artículo 93.	- Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).	54
Artículo 94.	Usos de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).	54
Artículo 95.	Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).	54
Artículo 96.	Alturas de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).	56
Artículo 97.	- Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)	56
Artículo 98.	Usos de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)	56
Artículo 99.	Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD).	56
Artículo 100.	Alturas de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)	56
Artículo 101.	- Delimitación de la Zona Urbana Comercial De [Renovación](ZUCRn)	57
Artículo 102.	Usos de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCRn)	57
Artículo 103.	Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCRn).	57
Artículo 104.	Alturas de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCRn).	57
Artículo 105.	- Delimitación de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	58
Artículo 106.	Usos de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	58
Artículo 107.	Normas complementarias de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	58
Artículo 108.	Alturas de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	58
Artículo 109.	- Delimitación de la Zona Urbana De Expansión Residencial (ZUEXR).	58
Artículo 110.	Usos de la Zona Urbana De Expansión Residencial (ZUEXR).	58
Artículo 111.	Normas complementarias de la Zona Urbana De Expansión Residencial (ZUEXR).	59
Artículo 112.	Alturas de la Zona Urbana De Expansión Residencial (ZUEXR).	60
Artículo 113.	- Delimitación de la Zona Urbana De Expansión Institucional (ZUEXIn)	60
Artículo 114.	Usos de la Zona Urbana De Expansión Institucional (ZUEXIn)	60
Artículo 115.	Normas complementarias de la Zona Urbana De Expansión Institucional (ZUEXIn)	60
Artículo 116.	Alturas de la Zona Urbana De Expansión Institucional (ZUEXIn)	61
Artículo 117.	- Delimitación Zona de Expansión [de Recreación] (ZEXRc)	61
Artículo 118.	Usos de la Zona de Expansión (ZEXRc)	61
Artículo 119.	Normas complementarias Zona de Expansión de Recreación (ZEXRc)	61
Artículo 120.	Alturas Zona de Expansión de Recreación (ZEXRc)	61
Artículo 121.	- Delimitación Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)	61
Artículo 122.	Usos de la Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)	62
Artículo 123.	Normas complementarias Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)	62
Artículo 124.	Alturas Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)	62

CAPITULO 5	POLITICA SOBRE LA ASIGNACION DE SUELOS PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
Artículo 125.	Objetivo	62
Artículo 126.	Déficit	62
Artículo 127.	Estrategias.	62
Artículo 128.	Instrumentos para la ejecución de programas.	62
Artículo 129.	Zonas Establecidas para Vivienda de Interés Social	63
Artículo 130.	Definición.	63
Artículo 131.	Destinación de suelos.	63
Artículo 132.	Legalización.	63
Artículo 133.	Criterios.	63
Artículo 134.	Procedimientos.	63
Artículo 135.	Reasentamientos.	64
Artículo 136.	Definición.	64
Artículo 137.	Mecanismos	64
Artículo 138.	Principios.	64
Artículo 139.	Banco inmobiliario.	64
Artículo 140.	Organizaciones de Vivienda	66
CAPITULO 6	NORMAS URBANISTICAS GENERALES	67
Artículo 141.	Tipos de cesiones obligatorias.	67
Artículo 142.	Cesiones TIPO A.	67
Artículo 143.	Determinación de las áreas de Cesión TIPO A.	67
Artículo 144.	Sistema de transferencia de derechos de edificabilidad.	68
Artículo 145.	Cesiones TIPO B.	68
Artículo 146.	Proporción de las cesiones TIPO B.	68
CAPITULO 7	NORMAS GENERALES	68
Artículo 147.	Proceso para las áreas de Tratamiento de Desarrollo	68
Artículo 148.	Políticas Generales.	69
Artículo 159.	Modalidades del Desarrollo Por Urbanización	69
Artículo 150.	Sistema vial arterial, en áreas de desarrollo.	70
Artículo 151.	Sistema Vial Local en áreas de desarrollo.	70
Artículo 152.	Zonas verdes y comunales en áreas de desarrollo.	71
Artículo 153.	Compensaciones.	72
Artículo 154.	Condiciones para aceptación de predios para banco de cesiones tipo A	72
Artículo 155.	Parcelación o división de predios.	73
Artículo 156.	Condiciones a las que se deben sujetar los inmuebles.	73
Artículo 157.	Excepciones	73
Artículo 158.	Rehabilitación de inmuebles divididos sin licencia o con violación a ella	74
Artículo 159.	Sistemas de subdivisión en el desarrollo por urbanización.	74
CAPITULO 8	LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS	75
Artículo 160.	Licencias.	75
Artículo 161.	Licencias Urbanísticas.	75
Artículo 162.	Licencias de Construcción.	75
Artículo 163.	Solicitud de Licencias.	75
Artículo 164.	Documentos que deben acompañar la solicitud de la Licencia	75
Artículo 165.	Comunicación de la solicitud de la Licencia	76
Artículo 166.	Contenido de la Licencia	76
Artículo 167.	Identificación de las obras.	76
Artículo 168.	Información de Licencias	76
Artículo 169.	Reconocimiento de construcciones	76

Artículo 170.	Trámite y expensas para el reconocimiento de las construcciones.	77
Artículo 171.	Solicitud del reconocimiento de construcciones.	77
Artículo 172.	Resolución del reconocimiento de construcción.	77
Artículo 173.	Reconocimiento de construcciones de vivienda subsidiable.	77
Artículo 174.	De las sanciones urbanísticas	77
CAPITULO 9	PLANES PARCIALES	78
Artículo 175.	Definición	78
Artículo 176.	Plan Parcial Sector Industrial del Cortijo y Áreas Residenciales aledañas.	78
Artículo 177.	Plan Parcial Paseo de las Flores y Plaza Serrezuela.	79
Artículo 178.	Plan Parcial predio Fuerza Aérea Colombiana.	79
Artículo 179.	Plan Parcial Zona de Equipamientos Especiales.	80
Artículo 180.	Plan Parcial de La Vereda de Puente de Piedra.	80
TITULO V.COMONENTE RURAL		81
CAPITULO 1	ASPECTOS GENERALES	81
Artículo 181.	Definición	81
Artículo 182.	Vigencia.	81
Artículo 183.	Políticas	81
CAPITULO 2	SISTEMAS ESTRUCTURANTES	81
Artículo 184.	Definición.	81
Artículo 185.	Clasificación de Sistemas Estructurantes	81
Artículo 186.	Sistemas de comunicación vial.	81
CAPITULO 3	USOS DEL SUELO	85
Artículo 187.	Zonificación.	85
Artículo 188.	Categoría de Usos	85
Artículo 189.	Zonas de Protección	85
Artículo 190.	Subzona de Reserva Forestal	86
Artículo 191.	Zonas Agropecuarias	90
Artículo 192.	Zona de Corredor Vial	92
Artículo 193.	Zona de Restauración Morfológica y Rehabilitación	93
Artículo 194.	Zona Suburbana	94
Artículo 195.	Zona Institucional	95
Artículo 196.	Centros Poblados	95
Artículo 197.	Subdivisión de Predios	95
Artículo 198.	Normas Generales para Construcciones Individuales	96
Artículo 199.	Normas Generales para Parcelaciones	96
TITULO VI. PROGRAMA DE EJECUCION		97
Artículo 200.	Definición	97
Artículo 201.	PLUSVALIA	97
Artículo 202.	De la reglamentación vigente	97
Artículo 203.	Derogatoria	97

1.1

ACUERDO No.....
“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.
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.

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.
3. Ley 99 de 1993.
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

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. Derogatorio del 2111
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 .

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 benéficos 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 iniquidades 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; e incorporar los 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 complementen 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 cual 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 regirán por las determinaciones del Ministerio de Transporte.
- 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 físico cuyo tratamiento y desarrollo es prioritario en la consolidación del modelo de ordenamiento rural. Tendrá un ancho total de 15 metros. Los municipios afectados son: Madrid, Cajicá, Tabio, Tenjo, Funza, Bojacá y Mosquera, que deberán adelantar acuerdos Intermunicipales y las acciones pertinentes que defina cada municipio en el corto plazo.
- 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. El Municipio deberá adelantar acciones conjuntas con sus vecinos colindantes para la negociación con Ferrovías. 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 y 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 quedan libres 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.** 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 deberá 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.

Se deberá realizar en el corto plazo un estudio de oportunidades para determinar las políticas a seguir para contrarrestar las tendencias a la conformación de áreas de conurbación.

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 las 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, 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, que deberá estar compuesto por servicios de salud, educación, culturales y deportivos.

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 de Sabana Occidente que lidera la Gobernación de Cundinamarca.

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 propuesto signifique el mejoramiento de las condiciones naturales del territorio y no sea factor lesivo a los intereses del mismo.

Artículo 12. De la Potestad del Alcalde.

Autorízase al Alcalde Municipal para 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.

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 contemplarán 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 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 la gente de Madrid y los que la visitan, puedan reconocer la importancia estratégica de la nueva Plaza Serrezuela como espacio de encuentro, como lugar común y como referencia cultural del nuevo orden socio cultural que se está gestando desde la Administración Local, con el concurso activo de la propia colectividad local.
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 garantizarán una adecuada articulación de todos los barrios de Madrid, con su nuevo centro urbano.
4. Preservar el valor paisajístico y los eventuales 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 crear un corredor ecológico que permita la creación de un enlace efectivo entre estos dos valiosos 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 excluir los desarrollos que no pueden integrarse en un esquema de ordenamiento racionalizado y para concentrar la ocupación en las áreas más promisorias, lo cual exigirá el estricto control del desarrollo del barrio San José.
9. Racionalizar y direccionar el desarrollo del sector de La Vereda de Puente de Piedra, dotar de servicios públicos, ordenando y contemplando los asentamientos urbanos de La Vereda de Puente de Piedra y Pablo VI y su contexto rural inmediato, con el fin de consolidar en un mediano plazo un centro de actividad y desarrollo que aproveche todos los potenciales 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 Facatativa - Bogotá, convirtiéndola, en el tramo que coincide con la curva del río y la Estación de 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 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 pares 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 la creación de un enlace efectivo entre estos dos valiosos elementos 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 de los cuerpos de agua existentes dentro del perímetro urbano y las acciones necesarias para su recuperación, por parte de las entidades competentes.
9. Presentar en los predios de propiedad de la Fuerza Área Colombiana un plan parcial en el corto plazo de manejo integral que incluya los estudios de impacto ambiental y el estudio de evaluación de operaciones actual y proyectado de la pista y las instalaciones subsidiarias y emprender las acciones que sean necesarias para el manejo de las áreas afectadas que permita redefinir el esquema general de ocupación urbana de los desarrollos que no puedan integrarse en un esquema de ordenamiento racionalizado, para exigir un estricto control del desarrollo urbanístico, deberán ser revisadas por la Aeronáutica Civil.
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 y sistema vial en lo urbano y en el ámbito rural, para que unido a la mejora 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 aproveche 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 calificando 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 este acuerdo.
2. Crear una centralidad urbana que le dé a los habitantes del municipio de Madrid identidad y referenciación física espacial.
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: ríos Subachoque y 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; en el 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, pero 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, 00-00-0010-0017-000, 00-00-0002-0200-000, 01-01-0021-0003-000.
- 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.

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, las cuales permite 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:

Hospital Santa Matilde, Estadio Municipal, Colegio Tecnológico, Colegio Departamental Serrezuela, Colegio Sagrados Corazones, Instituto Zoraida Cadavid de Sierra, Parque de las Flores.

6. Centralidad Urbana.

Se definirá como el cinturón integrador de la cabecera municipal, calle 7 o 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:

- a) Área de explotación de cantera ubicada en la parte alta de al 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. 00-00-0014-0061-000
- 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.
- 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 los siguientes: Suelo Urbano, Suelo Suburbano, Suelo de Expansión, Suelo Rural. Los cuales se explicarán en el capítulo correspondiente.

Artículo 22. Delimitación.

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 de un periodo constitucional de la Administración Municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten 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 3 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	1.013.969	
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	981.361	1.015.476		35	979.046	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	979.376	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	979.436	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	1.024.696
2	983.604	1.024.757
3	983.623	1.024.809
4	983.681	1.024.767
5	983.949	1.024.818
6	983.964	1.024.805
7	983.962	1.024.796
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	1.024.698
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.

GRANERO				SUR			
X	978458.08	Y	1014019.05	X	981485.77	Y	1015222.54
X	978461.85	Y	1014034.58	X	981452.54	Y	1015198.02
X	978484.48	Y	1014049.31	X	981435.69	Y	1015188.57
X	978374.33	Y	1014222.43	X	980932.22	Y	1014906.21
X	978286.74	Y	1014334.78	X	981298.17	Y	1014175.58
X	978068.86	Y	1014251.48	X	981315.91	Y	1014195.59
X	978012.73	Y	1014143.74	X	981607.94	Y	1014431.07
X	978206.16	Y	1013959.02	X	981739.45	Y	1014542.28
X	978178.21	Y	1013920.71	X	981790.51	Y	1014585.46
X	978379.76	Y	1013717.48	NORTE			
X	978395.82	Y	1013670.00	X	981363.92	Y	1015477.27
X	978446.93	Y	1013713.52	X	981260.24	Y	1015694.04
X	978499.92	Y	1013763.44	X	981242.66	Y	1015728.69
X	978585.33	Y	1013841.29	X	980940.99	Y	1015950.67
X	978537.46	Y	1013915.24	X	980842.73	Y	1015960.15
RECREATIVO EXPANSION GRANERO				X	980742.36	Y	1015966.28
X	978591.97	Y	1013828.57	X	980972.01	Y	1015521.97
X	978453.69	Y	1013700.71	X	980646.24	Y	1015405.30
X	978524.36	Y	1013566.78	X	980789.75	Y	1015161.53
X	978556.88	Y	1013566.78	X	981322.36	Y	1015455.07
X	978586.35	Y	1013566.78	X	981363.63	Y	1015477.89
X	978615.82	Y	1013590.97				
X	978620.03	Y	1013612.00				
X	978620.03	Y	1013645.65				
X	978606.34	Y	1013687.71				
X	978620.03	Y	1013715.05				
X	978662.43	Y	1013721.32				
X	978660.08	Y	1013739.34				
X	978651.51	Y	1013750.56				

CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Artículo 28. Requisitos de los Sistemas estructurantes.

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 de organización administrativa 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 10 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 de la Red de Energía de Alta Tensión en un ancho de 32ML por la entidad propietaria de redes y su ubicación se establece en el plano rural de Uso del Suelo.
5. La franja de protección a cada lado de la vía férrea, 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 Lujuan 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 10.00 ML, a las lagunas de oxidación MADRID I y MADRID II. 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 de la Plaza Serrezuela, 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 y el área inmediata al Puente en la intercepción del Río Subachoque con la calle séptima (7) al costado Sur-Occidental.
2. La antigua explotación de canteras en la Ladera Occidental del Cerro de Casablanca que colinda sobre el sector del barrio Loreto.
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 viales serán revisadas, para realizar los ajustes necesarios, en un plazo no mayor de seis meses por la Oficina de Planeación municipal y la secretaria de obras publicas.

Artículo 34. Componentes del sistema vial

Se determinan como componentes viales los siguientes:

- **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.
- 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.
- **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).

- **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.
- **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.
- **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. La apropiación de terrenos para la ampliación del sistema vial se hará por medio de los siguientes procedimientos:

- Por cesión obligatoria, en el desarrollo de los predios, según las cesiones que establece el presente acuerdo.
- Por expropiación según lo determinen las disposiciones sobre la materia
- 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:

- **Calle 7: Vía Paseo de las Flores.**
Perfil: Variable entre 25 – 30 metros
- **Calle 15 y carrera 11.**
Perfil: 21 metros
- **Avenida San Pedro.**
Perfil: 17.5 metros
- **Carrera 2 Este.**
Perfil: 21.00 metros
- **Carrera 1 Paseo Casa Blanca**
Perfil: 17.5 metros
- **Carrera 3 Este ó Avenida del Estadio**
Perfil: 17.5 metros
- **Carrera 10 Este**
Perfil: 17.5 metros.
- **Calle 6 y calle 3. Calle de la Virgen**
Perfil: 12 a 15 metros
- **Carrera 6**
Perfil: 12 a 15 metros
- **Carrera 9.**
Perfil: 12 a 15 metros
- **Calle 3 sur.**
Perfil: 12 a 15 metros
- **Calle 4.**
Perfil: 12 a 15 metros.
- **Circuito Carreras 20 y 22 entre la intersección con las calles 5 Sur y 7.**
Perfil: 12 a 15 metros.

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

TIPO DE VÍA: 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 empradizada deberán estar abundante y adecuadamente arborizadas.

Artículo 38. Sistema Vial Secundario.

Está constituido por las siguientes vías:

En el costado norte del Paseo de Las Flores,

La carrera 2 Este, carrera 3 A, calle 9, 11 y 19 y el circuito de los barrios El Alcaparro y Echavarría.

En el costado sur del Paseo de Las Flores,

carrera 1 Este, carreras 2, 4, 5, 12, 16, 17 y 21 y las calles 5 sur, 1, 2, 4 y 6 A.

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

TIPO DE VÍA: V- 2	
PERFIL	22.00 ML
Calzadas 1	10.00 ML
Anden.	6.00 ML
Zona verde intermedia	1.00 ML
Antejardin	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 empradizada 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 VÍA: V- 3	
PERFIL	18.00 ML
Calzadas 1	10.00 ML
Anden.	4.00 ML
Zona verde intermedia	1.50 ML
Antejardin	Variable

Es la vía de la red vial secundaria que tiene mínimo 18.00 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 empradizada de 1.50 ML y arborizada y zona dura para la circulación peatonal de 2.50 ML..

Las vías tipo V-3 no se podrán articular al sistema vial primario, únicamente al sistema vial secundario.

Artículo 40. Sistema Vial Terciario.

Esta constituido por las siguientes vías.

En el costado norte del Paseo de Las Flores, prolongación de la Carrera 2 Este, carreras 2A Este, 1 Este, 1A Este, 1B Este, 1D Este, 2, 4, 7, 10 y su continuación por la ronda del río, carrera 9; Calles 20, 18, 17, 14, 13 y 12.

Por el costado sur del Paseo de Las Flores, carreras 1A, 2, 4, 10, 14 y 15. Calle 4 Sur, 1B Sur, 1A, 4, 5 y 6.

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

TIPO DE VÍA: V- 4	
PERFIL	13.00 ML
Calzada	7.00 ML
Anden.	3.00 ML
Zona empradizada	0.50 ML
Antejardín	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 empradizada y arborizada(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 VÍA: V- 5	
PERFIL	10.00 ML
Calzada	6.00 ML
Anden.	3.00 ML
Antejardín	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 él transito peatonal.

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

TIPO DE VÍA: V- 6. Peatonal	
PERFIL	8.00 ML
Anden Central	3.00 ML
Franjas empradizadas	2.50 ML
Antejardín	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 empradizadas. Y arborizadas.

TIPO DE VÍA: V- 7. Peatonal	
PERFIL	6.00 ML
Anden Central	2.00 ML
Franjas empradizadas	2.00 ML
Antejardín	Variable

Es la vía de 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 Tránsito 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.

Parágrafo 2. Las áreas definidas como Zona Urbana de Desarrollo Residencial (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 3. Las áreas de expansión 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 en la cabecera municipal y Puente Piedra, para lo cual se preveen los predios identificados con las cédulas catastrales Nos. 01-02-0002-0071-000 y 01-02-0065-0050-000 y se deberá realizar la previsión presupuestal para adquisición de predios objeto a ser de interés público. Para la prestación del servicio 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 de la infraestructura será a cargo exclusivo del propietario del predio y deberá concertar con la empresa prestadora quien regulará la captación del mismo.

2. Servicio generado por particulares

Los pozos 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, o de forma 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:

- Los Proyectos de las Lagunas de Oxidación Madrid I y Madrid II, deberán proporcionar un cubrimiento total en aguas servidas a la cabecera municipal. Las lagunas de oxidación 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.
- Construcción alcantarillado aguas negras en la carrera segunda entre las Calles 1B y 6 en el corto plazo.
- Construcción alcantarillado barrio el Cortijo. En el corto plazo
- Elaboración de los estudios del plan maestro de alcantarillado en el corto plazo.
- Construcción de las redes del plan maestro de alcantarillado en el mediano plazo.
- 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.
- 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 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 Has. 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.

Artículo 47. Tratamiento y Disposición final de los Residuos Sólidos Hospitalarios o patógenos.

Los residuos sólidos hospitalarios o patógenos tendrán para su manejo la Coordinación de la Secretaria 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, 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 equipamientos de servicios para acopio, asociados a actividades económicas e institucionales; el sistema está 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 del Cortijo.
- c) Centro local de acopio, plaza de mercado.
- d) Terminal de Transportes.
- e) Centro Cultural Serrezuela.
- f) Instituciones Educativas Universitarias, de Secundaria, Primaria y Preescolar.

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 especiales y naturales de propiedad privada.

3. Elementos Complementarios:

Definido como los componentes de la vegetación natural e intervenida, y del inmobiliario urbano, se divide en Primer y Segundo Nivel.

Artículo 51. El destino del espacio público.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por el Concejo o por 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. Compensación cesiones obligatorias.

1. Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a la realización de los parques de primer nivel previstos en el presente acuerdo.
2. Los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Artículo 53. Acciones.

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 comprometieren 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 " .

Artículo 54. Primer Nivel de Espacio Público.

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

1. El Parque de la Plaza Cívica Municipal Pedro Fernández Madrid ubicado entre las Calles 4 y 5 y la carrera 4 y 5.
2. Las Áreas adyacentes a los Estadios y Coliseos.
3. 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:

- **Parque de la Ronda del Río Subachoque.**

Se localizará a lo largo del cauce del río, su conformación incluye la ronda de 10 ML a partir de la cota máxima de inundación. Su uso es para 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 las instalaciones de servicios públicos. Incluirá una ciclo ruta que sirva de enlace con los demás parques del primer nivel.

- **Parque Lineal de la Vía Férrea.**

El área de protección a la vía Férrea esta constituida por dos franjas paralelas al eje de la vía de un ancho total de 20.00 ML, 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 metros 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.

esta línea es el límite del Acueducto.

- **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.

- **Plaza Serrezuela.**

Se Localiza entre las calles 7 y 7A y la carrera 6 y 7, y adopta su nombre en homenaje a la anterior identificación del Municipio en reemplazo de su actual nombre Parque Alfonso López. Su uso y determinantes estarán dados por el Plan Parcial del Paseo de las Flores.

- **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 revisar las disposiciones presupuestales en un plazo no mayor a seis meses después de la sanción del presente acuerdo para 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.

Parágrafo 2. Uso de las rondas.

- Su Localización incluye la ronda que establezca la entidad municipal responsable con el visto bueno de la Empresa de Acueducto del municipio y/o la CAR Su uso es para recreación pasiva y el plazo de ejecución esta sujeto a la definición por parte de la autoridad municipal competente de las restricciones geotécnica de la misma. Las restricciones de servicios no se podrá localizar instalaciones de servicios dentro de esta franja.
- Consideraciones: Se incluirá un paseo recreativo con cicloruta que sirva de enlace con las demás áreas recreativas municipales.

omitir el Acuerdo

Parágrafo 3. Concertaciones.

- a. Con construcciones y urbanizaciones existentes de índole privada u oficial, para que valoren las áreas de ronda y ejecuten acciones tendientes a ubicar nuevos frentes o fachadas.
- b. Eliminación de los muros o las barreras físicas remplazándolas con cerramientos que garanticen una transparencia y continuidad visual para promover su apropiación colectiva. Para predios sin desarrollar dentro del área urbana ubicarán las áreas de cesión respectivamente frente a estas áreas.

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 como son los Parques de Barrio, que dan solución a Canchas Múltiples, Juegos Infantiles y áreas verdes.

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

Los parques que hagan parte de las nuevas urbanizaciones y que se entreguen como CESION TIPO A, deberán cumplir los mismos requisitos de los parques ya existentes.

TITULO IV. TRATAMIENTOS, ZONAS HOMOGENEAS Y USOS DEL SUELO

CAPITULO 1. Tratamientos.

Artículo 56. Definición.

La determinación de tratamientos define el manejo urbanístico con base a la cual se delinean 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:

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 a 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 establecer 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. 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, antejardines 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 viabilización de la Oficina 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. ZUPCs | 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 Consolidación |
| 11. ZExR | Zona de Expansión Residencial |
| 12. ZExIn | Zona de Expansión Institucional |
| 13. ZexRc | Zona de Expansión Recreativa. |
| 14. ZURc | Zona Urbana de Recreación |

Artículo 64. Características de las zonas homogéneas.

1. Zona Urbana Patrimonial De Conservación (ZUPCs)

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 Consolidacion(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 Consolidacion(ZUInC)

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 Consolidacion (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 a actividades industriales y de bodegas.

6. Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZuID)

Es aquella área que atenderá las nuevas demandas de localización industrial.

7. Zona Urbana Comercial De Consolidacion (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)

Es el suelo donde se desarrollarán actividades de tipo comercial.

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 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 deterioren el medio ambiente.

11. Zona De Expansión Residencial (ZExR)

Corresponde al futuro crecimiento del área urbana para uso de hábitat y alojamiento permanente.

12. Zona De Expansión Institucional (ZExIn)

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 desarrolla y que se desarrollará dentro de la vigencia del presente acuerdo.

Artículo 66. Tipos de usos.

1. Usos Especiales. Designa áreas de la ciudad que cumplen una función importante 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 complementarios 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, 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.

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 • Notarias

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"> • Parqueaderos • 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 • Vivieros • 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.
	•	Eventos temporales y espectáculos en predios privados
	•	Circos
	•	Parques de atracciones
	•	Ferias temporales
	•	Establecimientos especializados
	•	Alquiler de videos
	•	Servicios de Internet
	•	Juegos electrónicos
	•	Chances y loterías
	•	Teatros
	•	Salas de concierto y exposiciones
	•	Auditorios, cines, salas de audiovisual
	•	Clubes sociales
	•	Estudios de televisión.
	•	Emisoras
Servicios de alto impacto	•	Actividad económica restringida
	•	Talleres de ornamentación
	•	Marmolerías
	•	Servicios de maquinaria dobladora, cortadora y torno
	•	Carpintería metálica y de madera
	•	Tipografía
	•	Servicios automotrices y venta de combustible
	•	Estaciones de llenado
	•	Estaciones de servicio completo
	•	Venta de cocinol

		• Servitecas y talleres de mecánica
		• Montallantas
		• Lavadero de carros
		• Cambiaderos de aceite
		• Servicios de diversión y esparcimiento
		• Discotecas
		• Tabernas y bares
		• Moteles
		• Hoteles de paso y residencia.
		• Bingo, billares, casinos,
		• Sala de Masajes y baños turcos.
		• Salas de baile
		• Juegos de salón y electrónicos
		• Boleras
		• Piscinas y gimnasios
		• Galleras y campos de tejo.
		• Wiskerías
		• Streptease casas de lenocidio.
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.

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.

Clasificación Establecimientos Industriales

Son los establecimientos y zonas industriales aquellos destinados a la transformación de materia prima y se clasifican así:

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 su impacto ambiental es bajo pero su impacto urbanístico es alto y es 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:

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 dividirá por el tamaño del proyecto en: grande, mediana o pequeña industria, según la magnitud del mismo.

d) **Según tipo de producto.**

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.
3. **Los usos complementarios** 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.

CAPITULO 4. REGLAMENTACIÓN DE USOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS POR ZONA HOMOGÉNEA.

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

Esta conformada por las siguientes manzanas catastrales: Del sector 1, las manzanas catastrales No. 37, 33, 34, 35, 36 "Parcialmente" 27, 28, 29, 30 y 3 "Parcialmente" 23, 25, 26, 20, 21, 22, 16, 18, 19 y 9. Del sector 2 "Parcialmente" 28 "Parcialmente" y 26. según división IGAC.

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

1. **Usos Principales.** centros educativos y de salud, edificaciones para culto, cultura, defensa y justicia, cementerio, servicios funerarios y administración pública.
2. **Usos complementarios.** 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 (ZUPCs)

Para el desarrollo de la Zona Urbana Patrimonial de consolidación 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.
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 las dimensiones existentes 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 segundo piso en todo el ancho del predio, excepto en lotes esquineros, en los cuales se admite construcción sobre dicha área en proporción equivalente a la mitad de la misma. Localizada sobre frente con vía Pública.
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 máquinas, 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 2.00 ML por 4.50 ML.
18. El número de parqueaderos de acuerdo al uso será:
 - Residencial: uno (1) por unidad 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.

Parágrafo: 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.

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 con 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 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 Complementarios.** 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, Parqueaderos, Microindustria. ✓
4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás. ✓

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 Mariño, tiene 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 4.00 ML.
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 no subsidiable, deberán prever áreas de antejardín mínimo de 3.50 metros lineales de ancho.
5. El tamaño mínimo de los predios se establece de la siguiente manera:

UNIDAD	Total área en M2	FRENTE MIN
VIS unifamiliar	60.00	5.00 – 6.00
VIS bifamiliar	70.00	7.00

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.

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 culatas.
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. Los predios que hayan ocupado el antejardín con actividades diferentes a su condición natural, sin licencia de ningún tipo, deberá restituir dicho espacio a su estado original en un término de un (1) año a partir de la fecha de sanción del presente Acuerdo. 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 3.50ml., 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 mínima 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 entrepiso.
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 2.00 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 tres 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 ser solucionados el 40% mediante bahía exterior, que deberá tener un ancho no inferior a la longitud. Mínima de estacionamiento que no sobresalga de la línea de sardinel de 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 utilizar 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.

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.

B.

Delimitación: por el noroccidente por el perímetro de la zona urbana de conservación, por el suroriente y suroccidente por el perímetro urbano y por el noroccidente con el lindero de la FAC.

Altura: tres pisos.

C.

Delimitación por el norte con la calle 7, por el suoriente 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.

D.

Delimitación: al norte con la calle 7, al suoroirente 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.

E.

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

Altura: tres pisos.

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.

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

H.

Delimitación: por el Nororiente 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 piso.

I.

Delimitación: Nororiente 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 piso.

J.

Delimitación: Nororiente 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

L.

Delimitación: Norte con el río Subachoque, Nororiente con la calle 15, suroriente con la carrera 6, y suroccidente con la calle 9.

Altura: tres pisos.

M

Delimitación: Noroccidente con la carrera 6, Nororiente con la calle 21, suroriente con el perímetro de la zona industrial de consolidación y por el suroccidente con la línea férrea.

Altura: cuatro pisos.

N.

Delimitación: Noroccidente con la carrera 1, Nororiente con la calle 15, y su proyección hasta la línea férrea, y por el suroccidente con la línea férrea.

Altura: cinco pisos.

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. 44 del perímetro urbano ubicado sobre la esquina norte del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0002-0031-000 en las coordenadas:

$$X = 1'014.258$$

$$Y = 979.572$$

Desde aquí y tomando la margen izquierda del Río Serrezuela y en contra flujo hasta encontrar el punto No. 45 cuyas coordenadas son:

$$X = 1.014.555$$

$$Y = 979.694$$

De este punto en dirección sur-occidental y tomando la carrera 1 por el costado sur-oriental hasta encontrar el punto identificado como N°30, punto este ubicado sobre la esquina norte del predio identificado con la cédula catastral N° 00-00-0002-0031-000 y cuyas coordenadas son:

$$X = 1'014.340$$

$$Y = 979.120$$

De este punto en línea curva en sentido occidente-orientado por el costado norte del predio identificado con cédula catastral N° 00-00-0002-0003-000 hasta encontrar el N°31 del perímetro urbano localizado en las coordenadas:

$$X = 1'014.260$$

$$Y = 979.180$$

Partiendo de este punto y en línea quebrada en dirección occidente, costado norte del predio identificado con cédula catastral N° 00-00-0002-0003-000 hasta encontrar el punto N°44, 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.1, Punto este que es la intersección del Río Subachoque con el predio este identificado con la cédula catastral N° 00-00-0004-0013-000 en el costado nor-occidental, punto este cuyas coordenadas son:

$$X = 1'016.500$$

$$y = 978.835$$

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, punto este que el N°2 y cuyas coordenadas son:

$$\begin{aligned} X &= 1'016.120 \\ Y &= 979.730 \end{aligned}$$

De este punto y en sentido sur-occidental, en distancia aproximada de 1300 metros lineales con el límite del perímetro urbano en su costado nor-occidental, nor-oriental del predio identificado con la cédula catastral N° 00-00-0004-0020-000; hasta llegar al punto N°3, punto este cuyas coördenadas son:

$$\begin{aligned} X &= 1'015.920 \\ Y &= 978.420 \end{aligned}$$

De este punto, que es la intersección del predio identificado con la cédula catastral N° 00-00-0004-0020-000 y la vía destapada que sirve de acceso a la finca Alpujarra, y siguiendo en sentido nor-oriental, costado derecho de la vía en mención y en distancia aproximada de 740 metros lineales, hasta encontrar el punto N°1, punto este que es el punto de inicio de la envolvente anteriormente descrita.

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

De este punto en dirección nor-occidental en línea quebrada por el lindero norte de la calle 21, y en distancia aproximada de 860 ML, colindantes por el sur-oriente del predio identificado con las cédulas catastrales N°00-00-0009-0052-000, 00-00-0009-0051-000, 00-00-0009-0050-000, 00-00-0009-0049-000, 00-00-0009-0014-000, hasta encontrar el punto 2A, punto este que es la esquina sur-oriental del predio, identificado con cédula catastral N° 00-00-0009-0015-000 y cuyas coordenadas son:

$$\begin{aligned} X &= 1'014.920 \\ Y &= 980.890 \end{aligned}$$

De aquí y en dirección nor-oriental, costado sur-oriental, del predio identificado con cédula catastral N° 00-00-0009-0015-000 costado nor-oriental del predio identificado con cédula catastral N° 00-00-0009-0014-000 y en línea recta en distancia aproximada de 620 ML hasta encontrar el punto 2B, punto este que es la esquina del predio identificado con cédula catastral N° 00-00-0009-0015-000 y cuyas coordenadas son:

$$\begin{aligned} X &= 1'015.220 \\ Y &= 981.450 \end{aligned}$$

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, costado sur-occidental del predio identificado con cédula catastral N°00-00-0009-0023-000, hasta encontrar el punto 2C, punto este cuyas coordenadas son:

$$\begin{aligned} X &= 1'015.180 \\ Y &= 980.770 \end{aligned}$$

De este punto en dirección nor-occidental y en línea quebrada con una distancia aproximada 790ML, lindero norte de la calle 21, lindero sur de los predios identificados con cédulas catastrales N° 00-00-0009-0016-000, 00-00-0009-0017-000, hasta encontrar el punto N°3, punto el cual es la intersección de la proyección del costado norte de la vía que de Madrid conduce a la vereda Puente de Piedra, y la proyección del costado occidental de la carrera 6; las coordenadas de dicho punto son:

$$X = 1'015.806$$

$$Y = 980.395$$

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

1. **Usos Principales:** Vivienda neta.
2. **Usos complementarios:** 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. 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.
2. Las urbanizaciones deben mantener la continuidad de la Malla vial, mínimo en la condición de perfil existente.
3. En las ZURD 1, Y 3, Se desarrollaran proyectos de Urbanización de Vivienda de Interés Social subsidiable, Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.
4. En las ZURD 1, Y 3, Del área total del predio solo se podrá destinar el 25% del área bruta a vivienda subsidiable. con densidades así: Vivienda Unifamiliar 80 Viviendas por hectárea, Vivienda Bifamiliar 160 Viviendas por hectárea y Vivienda Multifamiliar 160 Viviendas por hectárea, neta urbanizable respectivamente.
5. En las ZURD-1 Y 3 se podrán desarrollar proyectos de Urbanización para proyectos de vivienda no subsidiable con Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar y Multifamiliar densidad máxima de hectárea hasta 160 viviendas por hectárea del área neta urbanizable en el 75 % del área neta urbanizable.
6. En la ZURD-2 se desarrollaran proyectos de Vivienda no subsidiable Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, con densidad máxima de 30 viviendas por hectárea .
7. Tamaño mínimo de predio.

UNIDAD	Total área 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 no subsidiable es de 2.700 M2 correspondiente a una dimensión de 27.00 ML por 100.00 ML.
11. El tamaño mínimo de manzana neta, para vivienda subsidiable es de 2.000 M2 correspondiente a una dimensión de 20.00 ML por 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.
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.
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 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
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 %
22. 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 entrepiso.
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 2.00 ML por 4.50 ML..
24. 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.
 - 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 ser solucionados el 40% mediante bahía exterior, que deberá tener un ancho no inferior a la longitud. Mínima de estacionamiento que no sobresalga de la línea de sardinel de la conformación de la calzada.
26. La Zonas Urbanas de Desarrollo localizadas de manera inmediata a la variante no podrán conectar 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.
24. El uso de comercio y servicios deberá ser independiente del uso residencial y deberá ubicarse sobre las vías del sistema vial secundario.
25. La proporción del uso de comercio y servicios será de 2.00 M2 por unidad de vivienda.

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.

B.

Delimitación: Nororiente y noroccidente con el perímetro urbano y río Subachoque, por el sur con la vía Variante proyectada.

Altura: cinco pisos.

C.

Delimitación: Noroccidente con área de expansión, Nororiente con vía Variante proyectada, suroriente con área de expansión y suroccidente con la calle 21.

Altura: Cinco pisos.

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

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

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

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

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

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

- Los predios de la Fuerza Aérea son objeto de la realización de Plan Parcial.
- La prolongación de la pista en la cabecera (06) deberá prever la solución del sistema vial que sea objeto de afectación.

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

A

Delimitación: Por el Nororiente con la calle 21, suoriente 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, limite 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: Nororiente con la línea férrea, suroriente con la carrera 11, suroccidente con la calle 7, y occidente con la zona comercial de desarrollo.

Altura: cuatro pisos.

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

La Zona Urbana Industrial De Consolidación está integrada por dos (2) áreas identificadas como El Cortijo I y El Cortijo II, conformada cada una de la siguiente manera:

El Cortijo I por las manzanas catastrales del sector II, 47 y 61 parcialmente, No incluyen los predios identificados con las manzanas catastrales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; predios estos que son viviendas del Barrio Lorena, manzana 64 parcialmente, predios 1 y 2 , manzana 62 parcialmente, predios 14, 13 y 12, manzana 16, 12, 5 parcialmente, 4, 3, 2 parcialmente, todo esto del sector 2 según división IGAC, y el predio identificado con la cédula catastral No. 01-03-0049-0004-000.

El Cortijo II, por los predios identificados con las cédulas catastrales No. 01-02-0064-0001-000, 01-02-0064-0002-000, 01-02-0062-0014-000 y 01-02-0062-0013-000.

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 complementarios.** 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 sino 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 los barrios Primero de Mayo y San Pablo.
5. La Industria existente en esta zona tendrá un plazo no mayor a tres años para ajustar su sistema de producción y distribución 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 del 0,25.
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.
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 carga y descarga 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. Deberá poseer su propia independencia en 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, suorientado 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, limite 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: Nororiente con la línea férrea, suroriente 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)

1. **Usos principales:** Parques Industriales, Industria de transformación liviana, bodegas y centros empresariales.
2. **Usos complementarios:** 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 sino deberán articularse con el sistema vial primario del casco urbano.
- 8. 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 los barrios Primero de Mayo y San Pablo.
- 9. 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.
- 10. El índice de ocupación para edificaciones será del 0,25. ✓
- 11. El aislamiento de las edificaciones respecto de los paramentos de los predios será de mínimo de 10ML en la parte anterior, posterior y lateral. ✓
- 12. 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.
- 13. 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.
- 14. Antejardín. La franja de antejardín corresponde a la misma de aislamiento anterior y no será objeto de estacionamientos.
- 15. 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.
- 16. 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.
- 17. 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)

A.

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

Altura: Cuatro pisos.

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

Ejes Calle 7 y Carrera 6:

Conformada por las manzanas catastrales: 36 Parcialmente, 14 del sector 1 según división IGAC. Del sector 2 las manzanas catastrales No. 30, 29, 28 parcialmente, 27 parcialmente, 19 parcialmente, 15 y 14.

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 complementarios.** 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 sin 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.
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 culatas.
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. Los antejardines deberán restituir su condición original en término de doce meses a partir de la sanción del presente acuerdo.
9. 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
10. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
11. 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 %
12. 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.

13. Alturas. Las edificaciones localizadas en medios afectados por el cono de aproximación de la pista del aeropuerto y sin proyección, tendrán altura máxima de 3 pisos, los restantes predios tendrán altura hasta de 5 pisos.
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 mínimos 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.
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. 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.
18. Los antejardines deberán restituir su condición original en término de doce meses a partir de la sanción del presente acuerdo.
19. 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
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 %
22. 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 entrepiso.
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 2.00 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.
 - 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 ser solucionados el 40% mediante bahía exterior, que deberá tener un ancho no inferior a la longitud. Mínima de estacionamiento que no sobresalga de la línea de sardinel de la conformación de la calzada.
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. Para la independización de las acometidas por unidad de copropiedad y/o unidad de propiedad horizontal se tendrá un plazo máximo de 18 meses.
28. 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.
29. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
30. 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 2.00 ML por 4.50 ML..
31. 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.
 - 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.

32. En proyectos de Urbanización los estacionamientos podrán ser solucionados el 40% mediante bahía exterior, que deberá tener un ancho no inferior a la longitud. Mínima de estacionamiento que no sobresalga de la línea de sardinel de la conformación de la calzada.
33. 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.
34. Para la independización de las acometidas por unidad de copropiedad y/o unidad de propiedad horizontal se tendrá un plazo máximo de 18 meses.
35. 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.
36. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.

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)

Conformado por las manzanas catastrales 130, 0029 y 131 Parcialmente, No se incluye el terreno de cesión para el Estadio Municipal, manzana 62 predios correspondientes a los números 26 y 27 parcialmente, y el predio identificado con cédula catastral No. 00-00-0004-0012-000 parcialmente, No se incluye en esta zona el área ocupada por el Parque de la Flores, todas estas manzanas del sector 2 según división IGAC.

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

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 complementarios:** Vivienda, edificios de estacionamientos, Centros de salud, centros de educación, Servicios funerarios, Culto, Cultura. ✓
3. **Usos condicionados:** Bienestar social, 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. ✓
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. ✓

Artículo 100. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD) Sectores para la delimitación de alturas.

Esta sujeto a la formulación del Plan Parcial.

A.

Delimitación: Por el norte con la vía Variante proyectada, Nororiente con la línea férrea, por el oriente con el lindero del predio de Colceramica, 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, suroriente con limite del perímetro municipal, suroccidente con la calle 7, noroccidente con la avenida del estadio. /

Altura: cinco pisos.

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

✓ Área conformada por los predios correspondientes a los números catastrales 14, 15 parcialmente, 19 parcialmente, 30, 29, 28, 36 parcialmente, 27 parcialmente según división IGAC.

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

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 complementarios:** Vivienda, edificios de estacionamientos, Centros de salud, centros de educación, Servicios funerarios, Culto, Cultura. /
3. **Usos condicionados:** Bienestar social, Servicios automotrices, Estaciones de servicio, bares, 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 normalmente 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 deberá adoptar como condiciones mínimas las definidas 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 nororiente 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 calle 11. /

Altura: dos pisos. /

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

Conformado por la manzana catastral 64 parcialmente, predios 3, 4, 5 y 6; del sector 2 según división IGAC.

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 complementarios.** Estación de Bomberos, Servicios de transporte, depósitos y bodegas, talleres de mantenimiento, diagnosticentros, garajes, comercio.
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 aislamiento ambiental de 10.00 ML de Ronda de Río a partir de la cota máxima de inundación del río Subachoque. 100 metros de aislamiento respecto a la variante y 30 ML en relación con el borde de calzada del intercambiador sobre la variante.
3. 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.
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 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.
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 Escallon, y el constado oriental del anillo vial.

Altura: Cinco pisos.

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

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

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

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

1. **Usos principales.** Vivienda neta.
2. **Usos complementarios.** 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 111. Normas complementarias de la Zona Urbana De Expansión Residencial (ZuExR).

1. Los desarrollos urbanísticos son objeto de planes parciales. ✓
26. 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. ✓
27. Las urbanizaciones deben mantener la continuidad de la Malla vial, mínimo en la condición de perfil existente. ✓
28. Del área total del predio solo se podrá destinar el 25% del área bruta a vivienda subsidiable. Con densidades así: Vivienda Unifamiliar 80 Viviendas por hectárea, Vivienda Bifamiliar 160 Viviendas por hectárea y Vivienda Multifamiliar 160 Viviendas por hectárea, neta urbanizable respectivamente.
29. Se podrán desarrollar proyectos de Urbanización para proyectos de vivienda no subsidiable con Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar y Multifamiliar densidad máxima de hectárea hasta 160 viviendas por hectárea del área neta urbanizable en el 75 % del área bruta.
30. Tamaño mínimo de predio.

UNIDAD	Total área 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	

31. Índice de ocupación. Para todo desarrollo urbanístico, las edificaciones ocuparán máximo el 70% del predio.
32. 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 a cordinados con el proyecto del Plan Parcial correspondiente. /
33. El tamaño mínimo de manzana neta, para vivienda no subsidiable es de 2.700 M2 correspondiente a una dimensión de 27.00 ML por 100.00 ML.
34. El tamaño mínimo de manzana neta, para vivienda subsidiable es de 2.000 M2 correspondiente a una dimensión de 20.00 ML por 100.00 ML.
35. Las manzanas deberán tener una altura única para las edificaciones.
36. 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.
37. 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.
38. 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.
39. 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.
40. 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.
41. 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
42. 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
43. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.

44. 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 %
45. 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 entrepiso.
46. 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 2.00 ML por 4.50 ML..
31. 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.
 - 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.
32. En proyectos de Urbanización los estacionamientos podrán ser solucionados el 40% mediante bahía exterior, que deberá tener un ancho no inferior a la longitud. Mínima de estacionamiento que no sobresalga de la línea de sardinell de la conformación de la calzada.
33. La Zonas de expansión localizadas de manera inmediata a la variante no podrán conectar malla vial con dicha vía.
34. 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.
35. 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.
36. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
47. El uso de comercio y servicios deberá ser independiente del uso residencial y deberá ubicarse sobre las vías del sistema vial secundario.
48. La proporción del uso de comercio y servicios será de 2.00 M2 por unidad de vivienda.

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

A.

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

Altura: cinco pisos.

B.

Delimitación: Área de expansión el granero.

Altura: tres pisos.

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

Conformado por los predios No. 360, 362 parcialmente, 386 parcialmente del sector III; 241 y 6 del sector II de la zona rural; y el predio correspondiente a la Escuela Agrícola San Pedro con cédula catastral 00-00-0009-0017-000, según división de IGAC.

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

1. Usos principales. Ampliación de la pista de la FAC y Escuela Agrícola San Pedro e institucionales.
2. Usos prohibidos: Todos los demás.

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

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.

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

A.

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

Altura: cinco pisos.

B.

Delimitación: Área de expansión el granero.

Altura: tres pisos.

Artículo 117. Delimitación Zona de Expansión de Recreación (ZExRc)

Su delimitación exacta se establece en el artículo 27 del presente acuerdo.

Artículo 118. Usos de la Zona de Expansión (ZExRc)

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

1. **Usos principales.** Polideportivos, parques infantiles, centros recreativos, paraderos turísticos, locales comerciales.
2. **Usos complementarios.** Área para estacionamiento.
3. **Usos prohibidos.** Todos los demás.

Artículo 119. Normas complementarias Zona de Expansión de Recreación (ZExRc)

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. Índice de ocupación es del 0.05.
4. El predio no admite subdivisión.

Artículo 120. Alturas Zona de Expansión de Recreación (ZExRc)

La altura máxima permitida es de un piso.

Artículo 121. Delimitación Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

La conforma el Coliseo que se encuentra en el predio correspondiente a la manzana catastral No. 27 parcialmente y todos los polideportivos de barrio. En esta zona también se encuentra el predio con manzana catastral No. 3 parcialmente en el cual se proyectó el Estadio Municipal.

Artículo 122. Usos de la Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

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

4. **Usos principales.** Polideportivos, parques infantiles, centros recreativos, paraderos turísticos, locales comerciales.
5. **Usos complementarios.** Área para estacionamiento.
6. **Usos prohibidos.** Todos los demás.

Artículo 123. Normas complementarias Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

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

- El área destinada a los estacionamientos y accesos debe ser mínimo del 15% del total del predio.
- 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.

Artículo 124. Alturas Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

La altura máxima permitida es de un piso.

CAPITULO 5. POLITICA SOBRE LA ASIGNACION DE SUELOS PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Artículo 125. Objetivo

Se fija en el mediano plazo la mitigación del déficit total cuantitativo mediante la participación de la empresa privada, programas de autogestión.

Artículo 126. Déficit

El déficit de vivienda nueva es de 3000 unidades, establecido en el año de 1999 según censo Municipal, déficit que 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.

La Administración Municipal a través del Fondo de Vivienda, establecerá el déficit cualitativo de las viviendas objeto de programas de mejoramiento en el corto plazo.

Artículo 127. Estrategias.

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 128. 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 129. Zonas Establecidas para Vivienda de Interés Social ✓

Los predios ubicados en las Zonas Urbanas Residenciales de Desarrollo, de acuerdo a lo establecido en la zonificación correspondiente y en las Zonas de Expansión residencial igualmente determinadas en el presente acuerdo destinarán máximo el 25 % del total del área bruta de los predios. ✓

Artículo 130. Definición.

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

Tiene como objeto el establecimiento de los mecanismos que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigiéndose efectivamente hacia los hogares más pobres del área urbana. ✓

Artículo 131. Destinación de suelos.

a. Las políticas que direccionan las acciones frente al manejo del suelo con relación a la vivienda subsidiable son:

- 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 que atiendan la población que accede a financiación externa o puede hacer parte del programa de ahorro programado para que el Fondo de Vivienda del municipio que concentre su gestión en la población que queda por fuera del mercado.
- Realizar un censo de la población que de acuerdo con el POT se identifique en áreas de riesgo, con el fin de establecer la población con posibilidades de acceso a crédito o programas del Fondo de vivienda.

Artículo 132. Legalización.

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, a dar la aprobación a los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva.

Artículo 133. Criterios.

Los criterios dan pautas para no cometer equívocos al pretender superar la problemática rápidamente, estos aluden en términos generales a situaciones que impiden legalizar un asentamiento y que exigen como premisa para legalizarlo una reubicación del mismo.

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 en espacio público, tales, como zonas de manejo y preservación ambiental, rondas de río, humedales, zonas de riesgo por inundación o deslizamiento, por afectaciones viales, de servicios públicos (redes de alta tensión, colectores, rellenos sanitarios, canales de aguas).

Artículo 134. Procedimientos. ✓

a. Estudios cartográficos.

Bien sea su realización por primera vez para el asentamiento, o bien, se trate de la consulta de los mismos Planos topográficos para la conformación de las escrituras públicas, planos geotécnicos para la clasificación del suelo, planos viales y urbanísticos, riesgos por sismicidad, inundación, deslizamiento, esta labor estará coordinada por la Oficina de Planeación.

b. Pruebas.

Se relacionan con la existencia y habitación de un asentamiento a una fecha determinada, así como con el interés jurídico de la población para participar en el proceso, podrán consistir en:

- Aerofotografía ✓
- Inspección Ocular ✓
- Cualquier otro tipo de prueba conducente. ✓

c. Participación en el proceso. ✓

- Las personas de derecho privado y sin ánimo de lucro o instituciones de utilidad común, asociaciones cívicas, Juntas de Acción Comunal que pretendan participar en el mejoramiento progresivo del asentamiento. ✓
- 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. ✓
- Cuando se trate de asentamientos surgidos en forma posterior a Julio de 1988 se podrá adelantar el trámite consignado en el artículo 53 de la Ley 9 y complementado por el artículo 98 de la Ley 388 de 1997. ✓

Artículo 135. Reasentamientos.

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

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

Artículo 136. Definición. ✓

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 sopórtala. ✓

Artículo 137. Mecanismos ✓

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 138. Principios.

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 139. Banco inmobiliario.

Facúltese al Alcalde de Madrid para que dentro del término de doce meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, cree el Banco Inmobiliario del Municipio de Madrid y adopte sus estatutos, o asigne a una entidad o entidades ya existente, las funciones ya definidas dentro de la Ley 9 de 1989 y La Ley 388 de 1997. ✓

En el primero de los eventos del inciso anterior, el ejercicio de las facultades se sujetará a las siguientes disposiciones:

1. El banco Inmobiliario de Madrid será un Establecimiento Público del Orden Municipal, con Personería Jurídica, autonomía administrativa, patrimonio propio. ✓
2. El Banco Inmobiliario tendrá como objeto: ✓

- 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. Lo cual constituirá su objetivo principal. ✓
- 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. ✓
- La adquisición de inmuebles necesarios para cumplir con los fines que se establezcan en sus estatutos.
- 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.
- La intermediación de cualquier clase, para la adquisición, enajenación u otras transacciones relacionadas con inmuebles. ✓
- 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. ✓
- La promoción de Programas de desarrollo, en áreas dentro del Perímetro urbana clasificadas como de desarrollo, mejoramiento integral o de renovación urbana. ✓
- La administración, organización y manejo de operaciones relacionadas con los derechos de transferencia de desarrollo o construcción. ✓
- Los demás que dentro de las facultades que le asigne el alcalde con la creación del respectivo Banco Inmobiliario. ✓
- Para todos los efectos el domicilio del Banco Inmobiliario será el Municipio de Madrid, en el área urbana. ✓
- La dirección y Administración del Establecimiento Público estarán a cargo de una Junta directiva y un gerente general. ✓
- La Junta directiva estará conformada por:
 - El Alcalde o su delegado.
 - Por el director de la Oficina de Planeación Municipal.
 - Por el secretario de Hacienda
 - Por el Tesorero.
 - Por dos delegados elegidos por el Concejo Municipal, con sus respectivos suplentes personales.
 - El Gerente será un empleado público de libre nombramiento y remoción por parte del Alcalde.
- El patrimonio del Banco Inmobiliario estará constituido, principalmente por:
 - Los inmuebles urbanos y en áreas de expansión que adquiriera a cualquier título.
 - Los bienes vacantes que se encuentren dentro del territorio municipal.
 - Las donaciones que reciba.
 - El rendimiento de sus propias inversiones.
 - Los terrenos ejidales los cuales perderán su carácter al ingresar al patrimonio del Banco Inmobiliario.
 - Los aportes, apropiaciones, traslados y transferencias que le efectúen otras entidades públicas.
 - 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.
 - Los honorarios, rentas, comisiones y otros ingresos que perciba como resultado de su gestión.
 - Otros ingresos que sean destinados del recaudo de impuestos municipales que puedan ingresar al Banco en la creación del mismo.
 - Se establece favor del Banco Inmobiliario el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el POT aparezcan ubicados en las zonas destinadas para adelantar programas de vivienda de Interés Social, 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.

- Corresponderá a los representantes legales del Banco Inmobiliario determinar, con el visto bueno de sus junta directiva, presididas personalmente por el Alcalde, y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.
- 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.
- El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones del capítulo III de Ley 9 de 1989.
- 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.
- 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 y desarrollarlos, construirlos o renovarlos y enajenarlos.
- 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.
- 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 140. 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, aquellas que han sido constituidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan 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 y 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. ✓

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. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

Artículo 141. Tipos de cesiones obligatorias. ✓

Las Cesiones se establecen

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

Artículo 142. 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 residentes y usuarios del sector urbano de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias al sistema vial. 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, la resultante de descontar afectaciones de áreas de conservación y de las afectaciones del sistema vial primario.
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 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 defina la Ley para estos casos. ✓

Artículo 143. Determinación de las áreas de Cesión TIPO A.

La determinación de Cesiones se establece de la siguiente forma: ✓

1. Areas 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. Areas 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 5.000 m² por cada globo de terreno y deberán localizarse sobre vías del sistema vial primario o secundario; en caso de que la urbanización no este en relación con estas deberá garantizar, de todas formas, su accesibilidad por parte de la comunidad del área circunvecina. ✓
4. El 8% restante se destinará a equipamientos educativos, de salud u otros. Se deberá garantizar el acceso público a estos locales, localizándose sobre vías del plan vial primario o del plan vial secundario. ✓
5. Entre el 17% al 20 % del área bruta se destinará a vías secundarias, terciarias o locales.
6. Parte de la cesión, hasta un máximo del 7%, para zonas recreativas se podrá localizar en predios externos al predio considerado para poder localizarlas en zonas ya desarrolladas que carecen de áreas verdes y recreativas en forma suficiente, para lo cual la Oficina de Planeación Municipal determinará su ubicación. ✓

Artículo 144. Sistema de transferencia de derechos de edificabilidad.

Con el fin de preservar los elementos naturales y geográficos de las áreas por desarrollar y de expansión de la ciudad, pueden ser transferidos por medio de derechos de construcción y de desarrollo a otras áreas en las que las afectaciones ambientales de acuerdo con el POT no superen el 35%.

Son zonas generadoras de derechos de edificabilidad aquellas áreas que superen sus afectaciones ambientales el 35% de acuerdo con lo previsto en las áreas de protección, parques urbanos o zonas para equipamientos públicos de escala urbana o zonal.

Parágrafo: La Dirección de Planeación Municipal revisará los criterios de ubicación para los nuevos proyectos de urbanización de tal modo que se garantice que las cesiones pertinentes se inscriban de forma coherente y articulada al sistema de espacio público y equipamiento.

Artículo 145. Cesiones TIPO B.

Es 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 para su adecuada integración con el espacio público. ✓

Artículo 146. Proporción de las cesiones TIPO B.

1. En Desarrollos residenciales: entre 10 y 15 M² por cada 80 M² de área neta construida en vivienda.
2. En desarrollos comerciales: entre 10 y 20 M² por cada 120.00 M² de construcción.
3. En desarrollos institucionales: entre 10 y 15 M² por cada 120.00 M² de construcción
4. En desarrollos industriales: entre 10 y 15 M² por cada 160.00 M² de construcción. ✓

En los usos no residenciales el equipamiento se calculará sobre el área neta construida sin incluir Puntos Fijos ni áreas de estacionamiento ni las áreas destinadas al equipamiento mismo. ✓

Este equipamiento se exigirá en todo proyecto con área superior a 1.200 M² o cuando el edificio tenga varias unidades habitacionales o reglamento de copropiedad o de propiedad horizontal. ✓

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 147. Proceso para las áreas de 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. ✓

Artículo 148. Políticas Generales.

1. Para que se establezca el desarrollo, primero se debe urbanizar y luego construir. Lo anterior implica el mismo procedimiento y orden en los respectivos actos administrativos o licencias.
2. Los predios son edificables 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 que se contemplen al interior del perímetro urbano contenidos en los planos urbanísticos aprobados antes de este acuerdo o que aparezcan en las manzanas catastrales actualizadas del IGAC siempre y cuando tengan un área inferior a 1000 M2.
5. Los asentamientos o desarrollos urbanísticos que hayan sido objeto de legalización.
6. Se exceptúa de la tipología de desarrollo por urbanización o integral, el cerramiento de predios, previa definición de paramento en plano topográfico y/o demarcación, el cual deberá surtir el respectivo desarrollo por construcción, aclarando no obstante que en el momento de pretender el desarrollo urbanístico del predio para el desarrollo en usos urbanos se requiere tramitar previamente la tipología de desarrollo por urbanización y/o integral.
7. 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.
8. En los casos en que no haya surtido el proceso de legalización ni urbanización de predios que cumplan con los siguientes requisitos, se aplica la tipología del desarrollo por construcción, así:
 - 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. ✓
9. En estos casos se deberá cumplir con los anteriores requisitos y quedar avalado en la respectiva demarcación expedida por el Departamento de Planeación Municipal.
10. 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 cuenten con infraestructura vial y de servicios construidas, 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. ✓

Artículo 149. Modalidades del Desarrollo Por Urbanización

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 oficina de Planeación Municipal, las Empresas Públicas Municipales y en general las empresas de servicio públicos. ✓

Desarrollo progresivo.

- **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. ✓
- **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 150. Sistema vial arterial, en áreas de desarrollo. ✓

Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente al sistema vial arterial se tendrá en cuenta lo establecido en el **Plan básico de Ordenamiento Territorial**, se establece como políticas generales, Las siguientes: ✓

1. Se deberá proveer en las áreas aledañas a las vías del plan vial arterial una franja de 10,00 metros como zona de protección ambiental, en las vías TIPO V-1, que hace parte del perfil de la vía, la cual se acepta como área de cesión TIPO A, en su totalidad y tendrá que entregarse al municipio arborizada y dotada del servicio de agua. Su mantenimiento estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega al municipio a través del Departamento Administrativo Jurídico o la entidad competente del municipio.
2. En predios que posean más de dos frentes, se exigirá acceder a través del frente que no tiene vía del plan vial o en su defecto por medio de la paralela propuesta.
3. Cuando el predio a urbanizar requiera de entrega a vías del Plan Vial Arterial, el urbanizador deberá construir y ceder en las especificaciones que determine la autoridad competente del municipio el tramo correspondiente de las calzadas laterales de servicios de estas vías.
4. Para las vías del Plan Vial Primario deberán ajustarse a los perfiles viales propuestos dentro del PBOT, por ningún motivo podrán hacerse modificaciones.
5. Los trazados de las vías se denominarán reservas viales arteriales o locales, dependiendo del sistema y para su afectación deben surtir los trámites incluidos en la ley.
6. Para la continuidad vial se recomienda tener en cuenta la estructura predial para la determinación de localización de las mismas partiendo del principio de equidad.
7. Cuando haya desarrollo urbanístico que tenga frente único a vía del plan vial, se obliga al urbanizador, en caso de que la vía no esté construida, a ejecutar una calzada para su respectivo acceso. Esto determina como norma general, que todos los predios para poder pertenecer a una tipología de desarrollo urbanístico, debe tener frente a vía pública; igualmente esto se aplicará para los desarrollos por construcción.
8. No se permitirán salidas de los desarrollos a las vías del Plan Vial Primario, a una distancia inferior a 50,00 metros.
9. Todo predio que se desarrolle debe tener acceso por lo menos a una vía local, construida o propuesta. No se acepta el acceso a predios a través de zonas verdes deberá establecerse directamente a través de vías de uso público.

Artículo 151. Sistema Vial Local en áreas de desarrollo.

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

1. No se podrán cambiar los perfiles viales de las vías locales que estén incluidas en el desarrollo del área urbana y de expansión. Se deberá conservar su continuidad, en las mismas condiciones en que se viene desarrollando.
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, la cual hará parte de esta normativa.
3. No deberá existir cruces con vías del plan vial a menos de 50,00 metros.
4. Todo predio que se desarrolle deberá tener por lo menos un acceso a vías del plan vial local.
5. Toda zona de cesión debe garantizar frente 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 a su conveniencia y al proyecto que se presente, supermanzanas con área superior a cuatro hectáreas.
7. En los nuevos desarrollos, no se permitirán vías peatonales a menos que exista una continuidad.

Artículo 152. 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**, se establece como políticas generales:

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 Z.P.M.A. 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 podrán 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 a través de estas áreas.

Artículo 153. Compensaciones.

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 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 del Departamento de Planeación Municipal. ✓
 - b) Que el área a ceder tenga las mismas condiciones topográficas o similares en un rango no superior al 40%. ✓
 - c) El área que se compense deberá estar previamente avaluada y dicho avalúo correrá por cuenta de quien vaya a efectuar la cesión. ✓
 - 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 canjear. ✓
 - f) No se permite su compensación en áreas rurales salvo que se haya previsto por la municipalidad disposición diferente en la reglamentación de estas áreas.
2. Se aceptará el canje de estas, 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 terreno. ✓
3. LA Oficina 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 Oficina 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. Las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes, las obras de empedramiento, senderos y los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público, estarán a cargo del urbanizador; así mismo el mantenimiento de estas, hasta tanto sea entregadas al municipio a través de la Oficina competente. ✓

Artículo 154. Condiciones para aceptación de predios para banco de cesiones tipo A

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. ✓
5. Se exime de pago de impuestos. ✓

Artículo 155. 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 cuáles resulta dos o más predios en áreas rurales no urbanas (de expansión urbana o suburbana) y urbanas no urbanizadas, se establecen como políticas generales: ✓

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 156. 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. Excepcionalmente sin que se haya efectuado el proceso de urbanización, se podrán autorizar la parcelación o división de terrenos urbanizables, no urbanizados, cuando no contravenga la reglamentación urbanística.
3. 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.
4. 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 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 del Departamento de Planeación Municipal. ✓
5. Los predios urbanizables no urbanizados que tuvieren 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. ✓

Artículo 157. Excepciones

1. Si el adquirente del terreno que se segrega del de mayor extensión es una entidad pública, siempre que la finalidad para la cual adquiere el terreno esté prevista como forma legítima de utilización del mismo, en especial para destinarlo al espacio de uso público.
2. Si el inmueble de mayor extensión está cruzado por el perímetro urbano o de expansión urbana, y la subdivisión tiene por objeto separar la porción de estas áreas del inmueble

- de la porción rural, siempre y cuando el total del área rural no sea mayor a 10.000 M2, siempre que la primera sea susceptible de ser incorporada como nueva área urbana.
3. Igual caso cuando se pretende separar la porción urbana de un inmueble, con la porción de área suburbana, de expansión urbana que no sean susceptibles de incorporación como áreas urbanas, siempre que la primera porción (La urbana) sea urbanizable.
 4. En los sectores de las áreas de expansión urbanas no incorporadas como áreas urbanas, las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán ser inferiores a diez mil metros cuadrados.
 5. En los sectores de las áreas suburbanas no incorporadas como áreas urbanas, las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán ser inferiores a tres hectáreas. Se exceptúa de esta cuando el área suburbana está prevista no como zona sino a partir de una vía conformando un eje vial para lo cual la subdivisión mínima será equivalente al área del frente que sea propiedad, para poderla desagregar del área que no sea incorporable (solamente dentro del proceso de incorporación). Lo anterior deberá ser avalado por la Oficina de Planeación Municipal.
 6. En todo caso las licencias de urbanismo que autoricen parcelaciones solo podrán expedirse para inmuebles cuyo plano topográfico haya sido previamente aprobado por la autoridad competente e incorporado a la cartografía oficial por parte de la Oficina de Planeación Municipal. No se podrán tramitar licencias de urbanismo o construcción hasta que la subdivisión quede plasmada en el respectivo plano topográfico previamente aprobado.
 7. Los notarios no podrán autorizar escrituras públicas, ni las autoridades judiciales o administrativas de todo orden podrán efectuar adjudicaciones cuando tales escrituras o adjudicaciones, implique subdivisión, loteo, parcelación o segregación de inmuebles.
 8. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no podrá registrar escrituras y actos que se autoricen o expidan en contravención a lo aquí dispuestos.
 9. Por lo anteriormente expuesto, estas autoridades deberán para expedir sus actos solicitar las licencias respectivas de la autoridad competente.

Artículo 158. Rehabilitación de inmuebles divididos sin licencia o con violación a ella

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 159. Sistemas de subdivisión en el desarrollo por urbanización.

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 deben cumplir con un área mínima de sesenta metros cuadrados y un frente mínimo de cinco metros.

Parágrafo 1. Los predios que no son objeto de proyectos de urbanización solamente pueden ser subdivididos en cuatro unidades, que no podrán ser objeto de nueva subdivisión dentro de la vigencia del 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 o unidades de lotes bajo normas de agrupación de lotes. ✓

CAPITULO 8. LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

Artículo 160. Licencias.

Es la Autorización para adecuación de terrenos o realización de obra a nombre de una persona natural o jurídica. ✓

Artículo 161. Licencias Urbanísticas.

Es el Documento por el cual se autoriza la ejecución de Obras Urbanísticas, las cuales tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, prorrogables por una sola vez con un plazo adicional de (12) doce meses contados a partir de la fecha de ejecutoria. ✓

Artículo 162. Licencias de Construcción.

Documento por el cual se autoriza la respectiva obra, cualquiera que ella sea, adecuación, modificación, cerramiento, ampliación o demolición; sujetas a prorrogas y modificaciones. ✓

Artículo 163. Solicitud de Licencias.

La Licencia se expedirá a nombre únicamente de quien pueda ser titular de la misma. Para su expedición se suministrara: la información sobre las normas urbanísticas, concepto sobre las normas, visto bueno a los planos constructivos y los reglamentos 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.

Artículo 164. Documentos que deben acompañar la solicitud de la Licencia

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. ✓

Artículo 165. 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.

Artículo 166. 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 167. Identificación de las obras.

En desarrollo de las normas previstas en el capítulo once de la Ley 388 de 1997, el titular está 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 instalará 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 está 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 168. 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 169. 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 hubieran obtenido 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 170. Trámite y expensas para el reconocimiento de las construcciones.

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.

Cada visita ocular que se realice a la construcción en reconocimiento, causará a favor de este un y a cargo del interesado una expensa especial equivalente a medio salario legal mensual vigente.

Artículo 171. Solicitud del reconocimiento de construcciones.

El interesado de 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 172. 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 173. 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 regirá en todos sus aspectos por el procedimiento establecido en el artículo 66 del decreto 1052 de 1998.
3. La Dirección de Planeación como ente encargado de controlar y vigilar la ejecución de las obras se regirá por la ley 388 de 1993, capítulo xi, artículos 104 y 105 para establecer la sanción correspondiente.

Artículo 174. De las sanciones urbanísticas

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

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

CAPITULO 9. PLANES PARCIALES

Artículo 175. 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 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 Plaza Serrezuela.
3. Plan Parcial predio Fuerza Aérea Colombiana.
4. Plan Parcial Zona de Equipamientos Especiales.
5. Plan Parcial de La Vereda de Puente de Piedra.

Artículo 176. Plan Parcial Sector Industrial del Cortijo y Áreas Residenciales aledañas.

1. Objetivos general.

Definir los sistemas estructurantes del área que permitan en el área 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 las industrias y bodegas desde la situación que propone la variante, sin utilizar la calle 7ª ni la cra. 6ª para estos fines.
- b) Determinar el sistema de franjas de protección ambiental que separen el sector industrial del área residencial en donde todavía es posible hacerlo.
- 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.

3. 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.

4. 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.

Plazo.

El plazo para la elaboración de los estudios será de seis meses a partir de la aprobación del presente acuerdo.

Artículo 177. Plan Parcial Paseo de las Flores y Plaza Serrezuela.

1. Objetivos general.

Reconfigurar el centro de la ciudad a través de la recuperación del área que adquirirá una nueva función urbano 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 de la actual plaza Alfonso López a través de la creación del nuevo Centro Cultural y la Plaza de Serrezuela.

3. Actividades.

- Definición del Plan de Estructura, que complemente los sistemas estructurantes del PBOT.
- Formulación del Plan de Etapas.
- 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 seis meses a partir de la aprobación del presente acuerdo, siempre y cuando la obra de la vía de la Variante halla sido iniciada. Si la obra no ha sido iniciada se comenzará el plan parcial, en la elaboración de estudios en el momento de su inicio.

Artículo 178. 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. ✓
- f) Determinar como se establece la conexión vial que hoy existe desde la vía a Barro Blanco al barrio San José y que quedaria interrumpida con la ampliación de la pista. ✓

2. Responsable.

Fuerza Aérea Colombiana. ✓

3. Plazo.

La Oficina de Planeación Municipal deberá coordinar con el propietario del predio el tiempo de realización de los estudios , que no superará el corto plazo de vigencia del presente acuerdo.

Artículo 179. 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 con los propietarios de las áreas viables para la realización del plan. ✓
- 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 del Plan de etapas. ✓
- 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 seis meses 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 180. 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) El área de manejo específico es parte del trabajo a desarrollar y en el ámbito preliminar se debe 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.

3. Actividades.

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

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.

El plazo para la elaboración de los estudios será de seis meses a partir de la aprobación del presente acuerdo. ✓

TITULO V. COMPONENTE RURAL

CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES

Artículo 181. 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 182. Vigencia.

Son políticas a corto y mediano plazo en relación con los asentamientos humanos rurales.

Artículo 183. Políticas

1. Controlar el crecimiento de los centros poblados y agrupaciones de vivienda rural.
2. Establecer dimencionamiento 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 184. 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 de los componentes rural y urbano.

Artículo 185. 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 186. 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 de pasajeros y 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. ✓

2. 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. ✓

3. 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. ✓

4. 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: ✓

- Fortalecer los predios con barreras vivas para la optimización de la producción agropecuaria ✓
- Establecer un adecuado manejo de la explotación agropecuaria en el recurso suelo y sus actividades complementarias. ✓
- Se deben respetar y proteger las rondas de las fuentes hídricas ✓
- No podrá darse por ningún motivo explotación del bosque primario ✓
- Deberá darse solución técnica a la disposición final de residuos, sólidos, líquidos y gaseosos, a fin de evitar la contaminación de los recursos naturales ✓
- Dar utilización al suelo de acuerdo con las potencialidades de las clasificaciones establecidas ✓
- 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: ✓

- Cerros del Valle del Abra y Cerros de Casablanca a partir de la cota 2700 metros sobre el nivel del mar.
- Rondas de los ríos Subchoque, 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. ✓

5. 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 ✓
- Las Cruces, Cédula Catastral N° 00-00-0011-0124-000 ✓
 - El Cajón, Cédula Catastral N°00-00-0011-0110-000 ✓
 - La Peñas, Cédula Catastral N° 00-00-0011-0129-000 ✓
 - Vicón, Cédula Catastral N° 00-00-0011-0123-000 ✓
 - Salónica, Cédula Catastral N° 00-00-0012-0086-000 ✓
 - Nare Filaure, Cédula Catastral N° 00-00-0014-0024-000 ✓
 - Uniconic La Fragua, Cédula Catastral N° 00-00-0014-0054-000 y 00-00-0014-0028-000. ✓
 - Agropecuaria El Rincón, Cédula Catastral N° 00-00-0014-0070-000 y 02-00-0006-0021-000. ✓
- b) Los cerros del Valle del Abra y de Casablanca ante la susceptibilidad de incendio forestal ✓

6. 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. ✓

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.

b) Red de Conducción de Hidrocarburos, 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. ✓

7. 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 Molino, El Colegio y Jabonera.

CAPITULO 3 USOS DEL SUELO

Artículo 187. 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 industrial
- 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 188. 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 189. 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 190. 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 costa oriental, hasta el extremo sur de la formación montañosa en áreas colindantes con la Laguna de La Herrera hasta la cota 2700 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, minería, 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 ✓

3. Subzona Rondas de Cuerpos de Agua y Nacimientos

Corresponde a esta Subzona las rondas de los ríos Subchoque, 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: ✓

- a) El Municipio de Madrid conjuntamente con la autoridad ambiental competente, efectuará dentro de los siguientes 6 meses a partir de la sanción del siguiente 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. ✓
- b) 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. ✓
- c) 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. ✓
- d) 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. ✓

4. 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 para las rondas de las fuentes hídricas determinadas en el artículo anterior y 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. ✓

5. 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 los usos del suelo son los siguientes: ✓

- e) **Uso Principal:** Protección y preservación de los recursos naturales. ✓
- f) **Usos Compatibles:** investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica. ✓
- g) **Usos Condicionados:** Agropecuarios tradicionales, Aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de aguas. ✓
- h) **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: ✓

- a) 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 el presente acuerdo. ✓
- b) 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. ✓
- c) Si por razones de utilidad pública, interés social u otra causa legalmente consagrada es necesario realizar actividades económicas que impliquen remoción del bosque a 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. ✓
- d) 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. ✓
- e) La delimitación exacta por coordenadas de ambos distritos, será delimitada por parte de la Oficina de Planeación con apoyo de la entidad ambiental competente CAR, en un plazo no mayor a seis meses a partir de la sanción del presente acuerdo. ✓

Parágrafo 1.

En el área correspondiente al valle del Abra ubicado entre los dos cerros se podrá dar solución a la vivienda del propietario, correspondiente a una única unidad de vivienda. Los predios actualmente existentes no se podrán subdividir en áreas inferiores a tres hectáreas y serán especie que no admite subdivisión. Por ningún motivo se podrá afectar los bosques naturales existentes. ✓

6. 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 oriental 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 donde termina el ramal oriental del río Madrid hasta la Autopista Medellín 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 deferentes 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. ✓

7. 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: ✓

- a) 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. ✓
- b) 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. ✓
- c) 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 191. Zonas Agropecuarias

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería.

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 Carrasquilla, La Cuesta, La Punta, Bebederos, Las Mercedes, Los Árboles, Moyano, Laguna Larga, El Corzo, Potrero Grande, La Estancia, Santa Cruz y Boyero. 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, comercio y servicios complementarios 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, minería a cielo abierto y subterránea, infraestructura de servicios, parcelación para vivienda campestre y centros recreativos. 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 deberá acoger los siguientes índices. Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%; Área en barreras perimetrales de aislamiento forestal 10%; Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%.
- b) Los predios con ocupación mayor a la establecida y existentes con anterioridad a la fecha de sanción del presente acuerdo, deberán acogerse a los términos indicados en un plazo de dieciocho (18) meses, plazo dentro del cual se debe presentar a la Dirección de Planeación Municipal los planos de la condición existente y ajustada.
- c) Por efecto de la aplicación de insumos químicos por aspersión y condicionamiento del paisaje, los cultivos bajo invernadero se ubicarán a una distancia mínima de doscientos (200) metros lineales de perímetros urbanos. La ampliación 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 UMATA realizará el inventario pertinente dentro de los quince (15) días siguientes a la adopción del cambio de perímetro urbano.
- d) Todos los cultivos existentes bajo invernadero deben legalizarse en un término de dieciocho (18) meses y para ello deberán cumplir con los requisitos de licencia ambiental y licencia de construcción para las edificaciones correspondientes.
- e) La UMATA Y Saneamiento Ambiental ejercerán control sobre el manejo de agro insumos, captación y usos de 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 UMATA. 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) Las naves de cultivo tendrán un aislamiento mínimo de diez (10) metros lineales sobre cada uno de los linderos del predio.

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 encontrarse en su costado Norte con el propanoducto Mancilla-Vista Hermosa"
- 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, 00-00-0008-0145-000, 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

Y se determinan las siguientes disposiciones:

- a) 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. ✓
- b) 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. ✓
- c) Como consecuencia de la actividad industrial se podrá generar servicios complementarios a la misma. ✓
- d) La actividad industrial y los usos complementarios deberán cumplir con las condiciones ambientales establecidas en la normatividad vigente y los siguientes requisitos: ✓
- e) Área mínima de cada predio dos (2) hectáreas. ✓
- f) Índice de ocupación máxima del 50% del área total del predio, el área restante deberá ser destinada a reforestación con especies nativas. ✓
- g) 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. ✓
- h) La parte frontal de los predios deberá dar manejo de zonas verdes y cerramiento con transparencia mínima del ochenta (80%)por ciento. ✓
- i) La altura de las edificaciones será máxima de cinco (5) pisos. ✓
- j) El aislamiento sobre vías será mínimo de cinco (5) metros lineales y de diez (10) metros respecto de predios vecinos colindantes. ✓
- k) Los procesos productivos serán objetos de aplicación de reconversión industrial y producción limpia. ✓

- l) Minimización y 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. ✓
- m) Se deberán prever zonas para el saneamiento ambiental y facilidad de drenaje de aguas lluvias. ✓
- n) La apropiación de servicios públicos estará a cargo de quien genera la actividad industrial como propietario ✓

2. 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. ✓
- c) La delimitación exacta por coordenadas de ambos distritos, será delimitada por parte de la Oficina de Planeación con apoyo de la entidad ambiental competente CAR, en un plazo no mayor a seis 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 agroindustriales.
- b) **Usos Compatibles:** Forestales.
- c) **Usos Condicionados:** Institucionales de tipo rural, clubes y centros vacacionales.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo 1. Los canales principales tendrán una franja de protección mínima de quince (15) metros lineales y los secundarios de siete (7) metros lineales a cada lado de los mismos.

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 en un área de noventa y seis (96)ha. ✓

Artículo 192. 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.

1. Se establecen como zonas de corredor vial las siguientes:

- a) Franja ubicada al costado Sur - Occidental de la troncal de occidente en longitud de un kilómetro a partir de la línea de perímetro urbano y en sentido Noroeste.
- b) 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.

2. 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. ✓

3. Normas Generales ✓

- a) Área mínima del predio 1.250 metros cuadrados y frente mínimo de 25 metros lineales. ✓
- b) Índice de ocupación 50% del área total del predio e índice de construcción 2.0. ✓
- c) La altura de las edificaciones será máxima de dos (2) pisos con altillo. ✓
- d) Los voladizos podrán ser de 0.80 metros lineales. ✓
- e) El patio mínimo será de 20 metros cuadrados y lado menor de 4 metros cuadrados. ✓
- f) 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.
- g) Los cerramientos laterales y posteriores tendrán transparencia mínima del 80% y una altura máxima de 2.5 metros lineales.
- h) 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.

Artículo 193. 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. ✓

1. 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,	02-00-0006-0021-000 ✓

2. 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 Ofician de Planeación Municipal y la autoridad ambiental competente, CAR, para determinar la viabilidad de las explotaciones mineras existentes. En un término de doce 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 194. 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.

1. 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.

2. 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.

3. Normas Generales

- a) La densidad máxima de vivienda por hectárea será de cinco (5) unidades para condición dispersa y de diez (10) unidades para condición agrupada.
- b) 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.

- c) El predio mínimo será de 1.250 metros cuadrados con frente mínimo de 25 metros lineales.
- d) La altura máxima de las edificaciones será de dos pisos con altillo.
- e) 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.
- f) Los cerramientos frontales, laterales y posteriores serán transparentes en mínimo el 80% y/o se podrá utilizar barreras vivas en una altura máxima de 2.50 metros lineales.
- g) Voladizos serán máximo de 0.80 metros lineales.
- h) Estacionamientos: se dará solución mínima de un estacionamiento por cada unidad de vivienda.

Parágrafo 1.

La delimitación exacta por coordenadas quedará sujeto a la formulación del Plan Parcial de Puente de Piedra.

Artículo 195. Zona Institucional

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

1. Se establece como zona institucional

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.

2. Usos

- 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 196. 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.

1. Centros poblados.

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

2. Usos.

Los usos del suelo corresponden a los determinados para la zona agropecuaria.

Artículo 197. 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 las partes resultantes serán indivisibles por el término de cinco (5) años.

2. El predio mínimo para uso agropecuario será de tres (3) hectáreas y se considera para todos los efectos legales 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 198. 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. ✓

Artículo 199. 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. Deberá tener acceso directo de vía pública. ✓
3. El proyecto de parcelación respetará íntegramente los recursos naturales existentes en el 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 será de una (1) hectárea. ✓
7. La densidad máxima será de cuatro (4) viviendas por hectárea. ✓
8. La altura de las edificaciones será máxima de dos (2) pisos con altillo. ✓
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 del interés general, en dinero o en un producto de beneficio comunitario. 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 seis (6) metros lineales. ✓

TITULO VI. PROGRAMA DE EJECUCION

Artículo 200. 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.

Artículo 201. 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.

Artículo 202. De la reglamentación vigente

La aplicación de la Plusvalía se somete a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y su respectivo decreto reglamentario.

Artículo 203. Derogatoria

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

PLUSVALIA GENERADA PARA EL MUNICIPIO DE MADRID - P. B. O. T.

	VALOR METRO ² JUL/97	EXTENSION EN METROS ²	VALOR TOTAL	VALOR METRO ² JUL/97	EXTENSION EN METROS ²	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL DIC/99	VALOR DIFERENCIA BASE LIQUIDACION	PLUSVALIA 30%
1	70.000	340.702	23.849.140.000	100.000	340.702	34.070.200.000	10.221.060.000	3.066.318.000	
2	100.000	165.060	16.506.000.000	130.000	165.060	21.457.800.000	4.951.800.000	1.485.540.000	
3	50.000	897.260	44.863.000.000	90.000	897.260	80.753.400.000	35.890.400.000	10.767.120.000	
4	40.000	943.826	37.753.040.000	60.000	943.826	56.629.560.000	18.876.520.000	5.662.956.000	
5	30.000	210.399	6.311.970.000	40.000	210.399	8.415.960.000	2.103.990.000	631.197.000	
TOTALES		2.657.247	129.233.150.000	2.657.247	2.657.247	201.926.920.000	72.043.770.000	21.613.100.000	

PROGRAMA DE EJECUCION PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MADRID CUNDINAMARCA

1. PROGRAMAS RELACIONADOS CON LOS SUELOS DE PROTECCION

PROGRAMA / PROYECTO	NIVEL DE PRIORIDAD	ENTIDAD RESPONSABLE	CANTIDAD TOTAL	UNIDAD	INVERSION 1988-2000	CORTO PLAZO			CANTIDAD PARCIAL	%	MEDIANO PLAZO			CANTIDAD PARCIAL	%	VALOR PARCIAL	LARGO PLAZO			CANTIDAD PARCIAL	%	VALOR TOTAL (En millones de \$)	OBSERVACIONES	
						AÑO					AÑO						AÑO							
						1	2	3			4	5	6				7	8	9					10
1. Mejoramiento de la Laguna de la Higuera	1	CAR-UMATA	4500	M2		5	45	150	180	10000	87.0%	6	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	207	100%
2. Restauración delimitación vegetal de la Ronda de las Cuerpos Armados	2	UMATA	130000	ML		5	50	35	50	30000	15.4%	62	62	62	62	240	462000	42.5%	503	100%		100%		
3. Finales afectadas del Sistema Vial Secundario	2	UMATA	5000	ML		5	20	25	50	1420	28.0%	25	25	25	70	2143	42.0%	25	25	0	1420	28.0%	175	100%
4. Saneamiento Cuencas Río Suberoque	2	CAR-UMATA	40000	ML		20	355	375	750	10000	25.0%	375	375	375	375	1125	15750	37.5%	375	375	15750	37.5%	3000	100%
SUBTOTAL						25	470	646	1070			491	611	611	1473			482	482	1473			3863	

2. PROGRAMAS RELACIONADOS CON LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSION URBANA

PROGRAMA / PROYECTO	NIVEL DE PRIORIDAD	ENTIDAD RESPONSABLE	CANTIDAD TOTAL	UNIDAD	INVERSION 1988-2000	CORTO PLAZO			CANTIDAD PARCIAL	%	MEDIANO PLAZO			CANTIDAD PARCIAL	%	VALOR PARCIAL	LARGO PLAZO			CANTIDAD PARCIAL	%	VALOR TOTAL (En millones de \$)	OBSERVACIONES	
						AÑO					AÑO						AÑO							
						1	2	3			4	5	6				7	8	9					10
1. Construcción del Estado Municipal	1	IMR D/S.O.P.	15000	M2		155	300	425	650	506	25.4%	435	435	435	1325	7467	37.5%	435	435	1325	37.5%	3500	100%	
2. Construcción Centro de Salud Venecia de Puente de Piedra	1	SEC SALUD / S.O.P.	569	M2		60	40	58	180	240	41.3%	60	60	60	284	361	58.7%	0	0	0	0	0.0%	450	100%
3. Construcción Centro de Cultura y Comunicación Remodelación y mantenimiento de Escuelas y Colegios	2	SEC EDUC / S.O.P.	200	M2		200	50	50	300	100	54.0%	50	50	50	150	300	77.5%	100	0	0	100	18.2%	550	100%
4. Parque Urbano Ronda del Río	1	UMATA / S.O.P.	1500	M2		0	20	20	50	607	42.0%	20	0	0	34	563	37.5%	0	0	0	0	0.0%	50	100%
5. Sistema de Parques Locales	2	S.O.P.	18000	M2		10	112	112	234	7700	40.0%	112	112	112	328	10800	59.2%	0	0	0	0	0.0%	500	100%
6. Proyecto Plaza Barriales	2	F.A.C.	5000	ML		0	0	34	34	1120	20.0%	34	34	34	101	3300	60.0%	34	0	0	34	20.0%	180	100%
7. Proyecto Paseo de las Flores	1	DIR PLANEACION / S.O.P.	2000	ML		0	37	70	620	617	34.4%	70	70	70	138	2404	60.4%	0	0	0	0	0.0%	2207	100%
8. Compra de terrenos y Construcción Terminal de Transporte	1	DIR PLANEACION / S.O.P.	24000	M2		0	595	695	1170	8125	25.0%	695	695	695	1768	9180	37.5%	595	595	1768	37.5%	4660	100%	
9. Proyecto Centro de Acopio	1	SEC GOB / S.O.P.	15000	M2		0	0	310	310	1581	10.0%	495	495	495	1305	7152	45.0%	495	495	1305	45.0%	3100	100%	
10. Mejoramiento y Construcción de Almacén Público Urbano y Rural	2	SEC GENERAL / S.O.P.	2000	M2		5	153	153	311	153	25.3%	153	153	153	450	37.5%	153	153	450	37.5%	1200	100%		
11. Construcción Sistema Comunal	2	S.O.P.	2000	M2		70	162	233	465	1077	52.1%	233	233	233	445	680	47.0%	0	0	0	0	0.0%	500	100%
12. Adquisición de Predio y Construcción Unidad Básica para reubicación de familias en zona de riesgo	2	DIR PLANEACION	20	Familias		10	115	115	240	13	52.2%	115	115	115	220	7	47.8%	0	0	0	0	0.0%	400	100%
13. Proyecto de Vivienda Nueva gestionada por Asociaciones de Vivienda Popular	2	F.V.M.	400	Viviendas		975	1130	1130	5252	150	40.0%	1420	970	970	3304	204	51.0%	0	0	0	0	0.0%	6000	100%
14. Proyecto de Vivienda de Ingresos Sociales promovido por firmas privadas	2	F.V.M.	1315	Viviendas		605	605	605	2714	115	8.7%	6440	6440	6440	26000	1300	91.3%	0	0	0	0	0.0%	31034	100%
15. Programa de Vivienda de Ingresos Sociales auspiciado por el municipio	2	F.V.M.	60	Viviendas		0	150	150	300	18	30.1%	346	346	346	685	42	60.0%	0	0	0	0	0.0%	646	100%
16. Mejoramiento integral de barrios Zona Urbana	2	F.V.M.	300	Viviendas		150	150	150	450	150	50.0%	150	150	150	450	150	50.0%	0	0	0	0	0.0%	500	100%
17. Programa de Vivienda de Ingresos Sociales construcción en alto costo	2	F.V.M.	120	Viviendas		180	180	180	540	60	50.0%	180	180	180	540	60	50.0%	0	0	0	0	0.0%	1000	100%
18. Mejoramiento de la Vía Principal de Puente de Piedra	1	S.O.P.	5000	M		10	30	2000	2000	4720	30.7%	2320	2320	2320	4040	460	68.3%	0	0	0	0	0.0%	7000	100%

PROGRAMA DE EJECUCION PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MADRID CUNDINAMARCA

PROGRAMA / PROYECTO	NIVEL DE PRIORIDAD	ENTIDAD RESPONSABLE	CANTIDAD TOTAL	UNIDAD	INVERSION 1994-2000	CORTO PLAZO			MEDIANO PLAZO			LARGO PLAZO			VALOR TOTAL (En millones de \$)	%	OBSERVACIONES	
						VALOR PARCIAL			VALOR PARCIAL			VALOR						
						AÑO	1	2	3	AÑO	4	5	6	AÑO				7
20 Construcción estantes y terminales zona urbana	2	S.O.P	26300	M2		110	0	3	113	3005	12,2%	153	153	0	327	9764	34,0%	100%
21 Reparación Zona Urbana	2	S.O.P	33307	M2		248	250	250	825	10189	30,2%	230	250	250	870	11568	31,6%	100%
22 Confortamiento de las Estaciones Valles, Principal, Secundario y Terciario Casco Urbano	2	S.O.P	115428	M2		10	1222	1222	2454	32708	27,6%	1072	1072	1072	3218	42861	36,2%	100%
23 Sistema Vial Casco Urbano Puente de Piedra	2	S.O.P	25391	M2		0	0	0	0	0	0,0%	770	770	770	2336	11060	50,0%	100%
24 Perforación en estado y concreto vías céntricas Municipales	1	S.O.P	79727	M2		2492	2000	2000	6392	8413	10,0%	0	0	0	0	34786	0,0%	100%
25 Plan Maestro de Acueducto	1	E.A.A.A.M	66361	ML		100	300	600	1000	6413	100,0%	0	0	0	0	26220	0,0%	100%
26 Plan Maestro de Alcantarillado	1	E.A.A.A.M	96361	ML		100	300	600	1000	6413	100,0%	0	0	0	0	26220	0,0%	100%
27 Cierre de 100% en Servicios de Acueducto y Alcantarillado Casco Urbano	2	E.A.A.A.M	680	ML		0	110	110	220	6361474	100,0%	0	0	0	0	0	0,0%	100%
28 Perforación Pozo profundo en Infiltraciones de la EMAMU	1	E.A.A.A.M	2466	ML		200	125	100	425	880	100,0%	0	0	0	0	0	0,0%	100%
29 Construcción y rehabilitación Alcantarillado Sanitario y pluvial Carretera 2	2	E.A.A.A.M	1820	ML		0	0	0	0	0	0,0%	150	150	0	300	2466	100,0%	100%
30 Construcción tanque de almacenamiento 1500 m3 Centro de Estación	1	E.A.A.A.M	1820	M3		0	0	0	0	0	0,0%	182	182	0	304	1820	100,0%	100%
SUBTOTAL						5816	8621	14482	27824	22737	22238	17478	62435	7072	6840	7764		198778

PROGRAMA / PROYECTO	NIVEL DE PRIORIDAD	ENTIDAD RESPONSABLE	CANTIDAD TOTAL	UNIDAD	INVERSION 1994-2000	CORTO PLAZO			MEDIANO PLAZO			LARGO PLAZO			VALOR TOTAL (En millones de \$)	%	OBSERVACIONES	
						VALOR PARCIAL			VALOR PARCIAL			VALOR						
						AÑO	1	2	3	AÑO	4	5	6	AÑO				7
1 Mejoramiento Integral en la Zona Rural	2	UNATA	180	Viviendas		0	0	0	0	0	0,0%	0	0	0	0	0	0,0%	100%
2 Construcción de la Zona Urbana, La Puente San Pedro	2	I.N.R.DI.S.O.P	4825	M2		0	488	488	977	12200	25,0%	488	488	488	1485	16210	37,2%	100%
3 Sistema Secundario del territorio rural con zona vial incluye Mejoramiento Vial	2	S.O.P	20000	M2		0	0	0	0	0	0,0%	1867	1867	1867	5300	25000	50,0%	100%
4 Red de Acueducto Alcantarillado y Plano de Tratamiento Vía Puente Piedra	1	E.A.A.A.M	4580	ML		478	478	478	1434	4580	100,0%	0	0	0	0	0	0,0%	100%
5 Donación de las plantas de tratamiento de agua potable a vendes	2	E.A.A.A.M	2	UND		0	0	0	0	0	0,0%	100	100	0	200	2	100,0%	100%
SUBTOTAL						588	1084	1084	2978	2448	2328	2345	6838	2168	2184	2184		18974
TOTAL						6404	9705	15566	31802	25185	24566	19813	70473	9240	9024	9948		217752

NOTA 1: NIVELES DE PRIORIDAD
 1: Proyectos que a la fecha se encuentran en periodo de desarrollo y que por ser de índole completo y Regional tienen esta categoría
 2: Proyectos a ejecutarse en el Mediano y Largo Plazo, aunque en su formulación se encuentre en curso a la fecha.

NOTA 2: INVERSION 1994-2000

Los valores correspondientes a esta celdilla, serán los suministrados por la SEC DE HACIENDA MUNICIPAL, y los ENTES responsables de acuerdo al Plan de Desarrollo Según determinados del Acuerdo 10 de 1998 Corporación Autónoma regional C.A.R.