

**DECRETO No. 073**  
**(OCTUBRE 27 DE 2000)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE PACHO - CUNDINAMARCA Y SE  
DICTAN OTRAS DISPOSICIONES**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PACHO CUNDINAMARCA  
en uso de las facultades legales que le confiere la ley 388 de 1997 y sus decretos  
reglamentarios**

**CONSIDERANDO:**

1. Que de conformidad con las normas vigentes y en especial del artículo 313 de la Constitución Nacional, Ley 9a. de 1989, Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 879 del año 1998, se hace necesario establecer el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pacho y dictar otras disposiciones.
2. Que según el artículo 1 del Decreto 879 que reglamenta las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal, establece la obligatoriedad de formular y adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial.
3. Que corresponde al Concejo Municipal aprobar la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial.
4. Que se han agotado todas las instancias previstas por la ley para garantizar la participación y concertación de la ciudadanía y se tienen las recomendaciones canalizadas y definidas a través del Consejo Territorial de Planeación.

5. Que se ha concertado con la Corporación Autónoma Regional CAR de Cundinamarca lo referente a los aspectos ambientales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

6. Que el Concejo Municipal recibió de la Administración Municipal los siguientes documentos que conforman el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para su estudio y aprobación por parte de esta Corporación, incluyendo: 1. Documento Técnico. 2. Documento Resumen. 3. Proyecto de Acuerdo. 4. Mapas de espacialización.

## **ACUERDA**

### **TITULO I.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.** – Adoptar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial concertado entre la Comunidad, la Administración local y el Concejo municipal, de cuya composición forman parte integral y sustantiva: el documento técnico o de soporte, el documento resumen, el programa de ejecuciones, así como los planos y mapas de espacialización.

**ARTÍCULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN.** – Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal y de conformidad con el marco general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Alcalde Municipal procederá a concretar su desarrollo y aplicación, procurando oportuna y adecuada utilización del mismo, teniendo en cuenta los parámetros aquí establecidos.

**ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS ORIENTADORES.** – Los principios que orientan estas normas son: la función social y ecológica de la propiedad, la sostenibilidad y equilibrio del medio ambiente y la prevalencia del interés general sobre el particular.

**Artículo 4 FUNDAMENTACION.** – El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Pacho se fundamenta en el Artículo 2° de la Ley 388 y bajo los principios de integración

territorial, sostenibilidad, equidad, competitividad, eficiencia, universalidad, solidaridad, integralidad, unidad y participación comunitaria.

**ARTÍCULO 5. VOCACIÓN DEL MUNICIPIO.** – El Municipio de Pacho tiene vocación agropecuaria y ecoturística que se proyecta en forma integral a nivel regional, departamental y nacional, para lo cual brinda a sus habitantes y a los turistas espacio público y servicios para la recreación, el esparcimiento y el encuentro con las comunidades locales, procurando lograr de sus demandas, oportunidades de ingresos y empleo para el municipio; fortaleciendo la identidad y el sentido de pertenencia de sus habitantes mediante la recuperación del patrimonio histórico, natural y cultural, valorando y adelantando acciones de recuperación, protección y conservación de los recursos naturales y de la oferta hídrica que se constituyen en el capital más importante para el futuro del municipio.

**ARTÍCULO 6. PROPÓSITO.** – El propósito del desarrollo Municipal es el de brindar oportunidades para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes sin distinción de raza, sexo, origen, credo, estrato social al que pertenezcan, lengua, opinión política o filosófica; fortalecer las comunidades rurales para evitar su desplazamiento mediante la generación de ingresos y la promoción del empleo por la modernización de los canales de comercialización y el procesamiento de los productos agropecuarios. Brindar a los pobladores oportunidades de comercialización y mejoramiento de la productividad.

**PARÁGRAFO.** – Se integran al propósito y a la vocación del territorio todos los detalles presentados en el documento técnico del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los mapas de espacialización del (PBOT). Los planes, programas y proyectos de orden municipal que tengan incidencia regional, serán articulados con los del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de los municipios involucrados.

**TITULO II.**

**OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLITICAS PARA LA  
IMPLEMENTACION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL (PBOT)**

**CAPITULO PRIMERO**

**OBJETIVOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL (PBOT)**

**ARTICULO 7. OBJETIVOS.** – Con la implementación y aplicación del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT se deberán alcanzar los siguientes objetivos:

**Objetivo General.** Se busca desarrollar la vocación agropecuaria y ecoturística del Municipio, fortalecer la identidad y el sentido de pertenencia de sus habitantes, desarrollar la productividad bajo el concepto de sostenibilidad ambiental y desarrollo comunitario, mediante la utilización racional de los recursos.

**Objetivos Específicos:**

- Consolidar las áreas de economía campesina y desarrollo empresarial incorporando tecnologías sostenibles para la promoción de todo tipo de cultivos regionales, mejorando la comercialización y fortaleciendo la agroindustria para abastecer el mercado interno municipal y aportando variedad de productos a mercados externos.

- Mejorar la infraestructura y los equipamientos de los sitios turísticos y del patrimonio histórico, natural y cultural a nivel urbano y rural para ofrecer alternativas diferentes al turismo nacional e internacional.
- Fortalecer el sistema de espacio público en el municipio mediante la construcción y el mejoramiento de parques, escenarios deportivos y culturales para la recreación y el esparcimiento de la propia comunidad y de los turistas.
- Implementar mecanismos de control del ruido y armonizar la utilización del espacio público para una sana convivencia pacífica y de respeto a los derechos humanos.
- Fortalecer la identidad y el sentido de pertenencia de la comunidad promoviendo el reconocimiento y la interacción entre los diferentes sectores sociales, la recuperación de la memoria y el patrimonio histórico, natural y cultural, facilitando su participación activa en la construcción colectiva del municipio prospectado.
- Mejorar las comunicaciones y la movilización entre las veredas y los asentamientos humanos mediante la ampliación de la cobertura de la telefonía rural, la ampliación y el mejoramiento de la red vial y la organización del transporte público interveredal en el municipio que facilite el acceso a los mercados y los servicios básicos de las comunidades rurales.
- Integrar las áreas suburbanas y de recreación a través del sistema de espacio público, la realización de actividades para la protección y conservación de los ecosistemas estratégicos y la promoción de la participación de los pobladores y turistas en las actividades sociales, económicas y culturales del municipio.
- Regular el proceso de ocupación del territorio municipal, especialmente en los asentamientos humanos, teniendo en cuenta la oferta hídrica para el consumo humano

y los requerimientos de la producción con el fin de garantizar un equilibrio entre las posibilidades de atención y el desarrollo urbanístico.

- Consolidar las zonas suburbanas y de recreación a través de proyectos integrales de construcción y desarrollo que prevean la integración física y social de los pobladores de segunda residencia con el municipio.
- Fortalecer el Corregimiento de Pasuncha como centro de servicios y espacio de encuentro e intercambio de las comunidades de las veredas de su área de influencia, con los pobladores urbanos.
- Ampliar el espacio público destinado para la movilización de las personas en el casco urbano mediante el rediseño de las vías, andenes y el establecimiento de áreas de parqueo para los vehículos, aplicando las normas sobre cesión en los desarrollos urbanísticos.
- Crear, reglamentar y poner en funcionamiento el Banco de Tierras; reglamentar y poner en funcionamiento el Fondo de Vivienda de Interés Social FONVIS, instrumentos de la Administración para promover y adelantar proyectos de vivienda que favorezcan a las comunidades de los estratos 1, 2 y 3 en la cabecera municipal y en el Corregimiento de Pasuncha.
- Reubicar las familias localizadas en zonas de alto riesgo a través de proyectos de Vivienda prioritaria o mediante la aplicación de los respectivos planes parciales.
- Consolidar la zona urbana e integrar su desarrollo a la prestación de los servicios básicos permitiendo la conexión a las redes matrices de acueducto y alcantarillado para todas las viviendas existentes y aquellas que se construyan, teniendo en cuenta que cumplan con los requisitos y las normas legales vigentes.

- Establecer la oferta hídrica como un patrimonio ecológico fundamental en el municipio y adelantar prácticas de conservación, protección y recuperación en las áreas estratégicas de producción del agua, las rondas de los cauces y los nacimientos de aguas.
- Promover el uso racional de las diversas fuentes de agua, superficiales, subterráneas y del agua lluvia para satisfacer las necesidades de consumo humano, animal y de riego para la actividad productiva.
- Posibilitar la captación y regulación del componente hídrico como elemento fundamental para alimentar los drenajes iniciales de los ríos y quebradas que bañan el municipio.
- Recuperar las zonas rurales degradadas del municipio para la actividad agropecuaria mediante la transferencia de tecnologías sostenibles y la promoción de cultivos acordes con las Potencialidades de la tierra y de los usos recomendados del suelo.
- Garantizar la permanencia y rehabilitación de áreas forestales para la protección de suelos frágiles y susceptibles a procesos erosivos o de remoción severa.
- Mantener el hábitat de especies de fauna silvestre y exótica desde el punto de vista ecológico y ornamental.
- Prevenir los desastres naturales que afecten a las comunidades y al territorio mediante elaboración de estudios técnicos que permitan establecer el grado y potencialidad de riesgos, detectando las zonas susceptibles a los mencionados riesgos, ejecutando con base en estos estudios, proyectos que disminuyan tales factores de riesgo y amenaza natural; así como para dar atención a la población que resulte afectada por la ocurrencia de este tipo de eventos.

- Promover la intervención de los propietarios de predios localizados en las zonas que se determinan como de riesgo, para que se integren a la ejecución de acciones que permitan disminuir los riesgos de desastres naturales.

### **TITULO III.**

#### **CAPITULO SEGUNDO**

#### **ESTRATEGIAS PARA LA IMPLEMENTACION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)**

**ARTICULO 8. ESTRATEGIAS.** – Para el logro de los objetivos de cada una de las políticas se adelantarán las siguientes estrategias:

- Divulgación del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio y de las normas que regulan su ejecución en todas las comunidades y dentro de las diferentes organizaciones sociales y gremiales.
- Presentación de informes semestrales por parte de la administración municipal, acerca del avance y de los resultados obtenidos en la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), resaltando en este informe las debilidades y fortalezas que se tienen para la sensibilización y concientización de las comunidades en las diferentes veredas y en los barrios; haciendo con ello la evaluación y seguimiento a la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), para identificar las situaciones que incidan en su ejecución y tomar las medidas oportunas que garanticen el logro de los objetivos propuestos.
- Promoción de los procesos de participación y concertación de los diferentes sectores sociales, las entidades del orden departamental y nacional en el diseño, formulación y



ejecución de los programas y proyectos y la adopción de normas acordes con las políticas de ordenamiento territorial.

- Modernización institucional que permita adoptar los nuevos componentes de la misión de la administración municipal en la gestión territorial y la promoción de programas y proyectos con la participación de la empresa privada, las organizaciones civiles y la comunidad en general.
- Adopción de un sistema de incentivos que estimule a los particulares a adelantar las acciones de su actividad de conformidad con las políticas, programas y proyectos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).
- Aplicación de los instrumentos técnicos y jurídicos que garanticen la intervención efectiva en el ordenamiento del municipio de acuerdo a las políticas y objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).
- Realización de alianzas con los empresarios y las organizaciones gremiales y comunitarias para la creación de empresas y la ejecución de los proyectos prioritarios del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).
- Gestionar la firma de convenios con los municipios vecinos, la asociación de municipios de la Provincia del Rionegro, la Gobernación de Cundinamarca, las entidades nacionales y extranjeras de carácter público o privado, para la ejecución de los programas y proyectos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), especialmente los relacionados con la gestión ambiental y la instalación de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo.
- Incorporación del sistema de información geográfica al de gestión municipal, como componente central del proceso de toma de decisiones y evaluación de los resultados de la gestión y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

- Adoptar las unidades de manejo de cuencas hidrográficas como parámetros básicos para los procesos de planificación, ejecución y evaluación de la gestión ambiental y del manejo de los recursos naturales.

## **CAPITULO TERCERO**

### **POLITICAS PARA EL DESARROLLO Y LA EJECUCION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)**

**ARTICULO 9. POLÍTICA GENERAL.** – Esta se enfoca hacia la implementación y el establecimiento de normas claves para orientar el crecimiento y buscar el cambio físico, la consolidación urbana de la cabecera Municipal y el posicionamiento del ente territorial en el Departamento de Cundinamarca y el País, aplicando las siguientes acciones:

- Convertir a Pacho en un municipio atractivo y competitivo.
- Reafirmar al Municipio de Pacho como Capital de la Provincia del Río Negro.
- Producir el cambio necesario con una administración eficaz, eficiente, amable y humana para sus propios habitantes y los turistas.
- Transformar el casco urbano en una ciudad con espacios físicos ordenados, con aprovisionamiento de servicios públicos y equipamiento comunal suficiente.
- Fortalecer todas aquellas actividades que conviertan el casco urbano en una ciudad pujante en el ámbito regional, buscando así su desarrollo y la consolidación formal y urbanística.
- Desarrollar el territorio urbano en forma equilibrada en lo físico, lo social, lo ambiental y lo económico; de tal forma, que permita nueva localización de actividades mediante la potencialización de los elementos urbanos y rurales existentes, para que contribuyan al bienestar general de la comunidad.

**ARTICULO 10. POLÍTICA DE INTEGRACIÓN SOCIAL, ECONÓMICA Y TERRITORIAL.** – Integración de las veredas del sector de Pasuncha con la cabecera del Corregimiento y la cabecera municipal creando condiciones para el encuentro de las comunidades, el intercambio de productos, bienes y servicios, el acceso a los servicios básicos, y la disminución de los factores generadores de tensión social y de violencia.

**ARTICULO 11. POLÍTICA DE RECUPERACIÓN, AMPLIACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO.** – Considerado el espacio público como eje estructurante del territorio, este debe proporcionar a los habitantes de Pacho y a sus visitantes, lugares de encuentro, esparcimiento y bienestar, que permitan disfrutar del confort y del descanso, y se constituya como uno de los atractivos ecoturísticos; por lo tanto, se hace necesaria su recuperación, ampliación y consolidación para que produzca como resultado las siguientes ofertas:

- Proveer el espacio público como un escenario para compartir, integrar, sensibilizar, recrear y culturizar a la comunidad.
- Interrelacionar el espacio urbano y rural como una expresión del desarrollo sostenible y de la sustentabilidad ambiental.
- Ampliar el espacio público destinado para la movilización de las personas en el casco urbano mediante el rediseño de vías y andenes; estableciendo además, la zonificación y áreas para parqueo de vehículos, que incluya el pago correspondiente por ocupación del espacio público, genere ingresos al municipio y permita la generación de empleo.
- Reglamentar la adecuada utilización del espacio público de manera acorde y compatible con los usos del suelo, establecidos en el presente acuerdo.

**ARTICULO 12. POLÍTICA DE VIVIENDA.** – Diseño, construcción y desarrollo de un territorio que le brinde oportunidades a las comunidades sin diferencias sociales para la adquisición y tenencia de una vivienda digna, dotada de los servicios básicos, a través de programas de construcción y mejoramiento de vivienda de interés social para el casco urbano, y el sector rural, así:

- Orientar la construcción de la ciudad en concordancia con el aumento en la demanda de la vivienda y las proyecciones de crecimiento poblacional, permitiendo la consolidación gradual y planificada del casco urbano, poniendo freno y control al desarrollo espontáneo, subnormal y no planificado.
- Permitir e impulsar el desarrollo de vivienda de interés social para la población de bajos recursos, mediante programas comunitarios, asociativos, privados, o individuales, con unidades que cuenten con los servicios públicos domiciliarios básicos, las áreas comunes, zonas verdes y los espacios urbanísticos determinados en la reglamentación de usos del suelo, contemplado en el presente acuerdo.

Estrategias:

Crear, reglamentar y poner en funcionamiento el Banco de Tierras y el Fondo de Vivienda Interés Social, instrumentos de la administración para promover y adelantar proyectos de vivienda que favorezcan a las familias de los estratos 1, 2 y 3 en la cabecera municipal y en el corregimiento de Pasuncha.

Desarrollar proyectos prioritarios para reubicación de las familias localizadas en zonas de riesgo a través del fondo de vivienda de interés social del municipio con apoyo del banco de tierras municipal y las entidades del orden internacional, nacional y departamental de carácter público y privado.

Integrar en el casco urbano y centros poblados de la jurisdicción municipal, la vivienda de interés social VIS al desarrollo urbanístico.

Definir el derecho preferencial sobre los predios que se encuentren ubicados en la jurisdicción municipal de Pacho, que estén en proceso y se defina la extinción de dominio en favor de la nación, para que este sea del municipio por motivo de utilidad pública y desarrollo prioritario, con base en lo establecido en la Ley 388 de 1.997; y su destinación se de para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y proyectos de interés comunitario.

**ARTICULO 13. POLÍTICA DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.-** Protección, conservación y recuperación del patrimonio natural mediante el establecimiento de

áreas de reserva y protección, la adopción de tecnologías y procesos productivos acordes y compatibles con la oferta natural y la apropiación por parte de los niños, jóvenes y adultos de conocimientos y prácticas que den valor a los recursos naturales.

Objetivos:

Establecer la oferta hídrica como un patrimonio ecológico fundamental en el municipio, adelantar prácticas de conservación y recuperación de las áreas estratégicas de producción de agua, las rondas de los cauces de las aguas superficiales y promover el uso racional de las diversas fuentes de agua, superficiales, subterráneas y del agua lluvia para satisfacer las necesidades de consumo humano y de riego para la actividad productiva.

Recuperar las áreas degradadas del municipio para la actividad agropecuaria mediante la transferencia de tecnologías sostenibles y la promoción de cultivos acordes con las potencialidades de la tierra.

Garantizar la permanencia y rehabilitación de áreas forestales para la protección de los suelos frágiles y susceptibles a procesos erosivos o de remoción severos e irreversibles, mantener el hábitat de especies de fauna de importancia ecológica, ornamental, posibilitar la captación y regulación del componente hídrico como elemento fundamental para alimentar drenajes iniciales de ríos y quebradas que bañan el municipio.

Propender por satisfacer las necesidades de la comunidad en cuanto a suministro de agua adecuada en cantidad y calidad, a través de la declaratoria y manejo técnico de las áreas de reserva forestal protectora, en especial las de captación o de influencia para el abastecimiento de acueductos.

Prevenir los desastres naturales que afecten las comunidades y el territorio mediante la ejecución de proyectos que disminuyan los factores de riesgo en las áreas de amenaza y riesgo natural y promoviendo la intervención de los propietarios en la ejecución de acciones que disminuyan el riesgo.

Delimitar y definir los planes de Manejo Ambiental de las áreas propuestas en el presente PBOT como ecosistemas Estratégicos Municipales.

**ARTICULO 14. POLÍTICA DE SALUD.- Política local:** Como política de salud, el municipio promoverá el mejoramiento de su cobertura a todos los habitantes de la jurisdicción, sin ningún tipo de discriminación y enfocada a lograr el bienestar de toda la población en todos los estratos socioeconómicos, con énfasis en los sectores más vulnerables. **Política regional:** Dada la ubicación estratégica del municipio con relación a la región del rionegro y parte del occidente de Boyacá, teniendo en cuenta la incidencia ejercida por el Hospital San Rafael de Pacho E.S.E. como entidad prestadora de servicios de salud de II nivel, el municipio apoyará y promoverá el fortalecimiento de la institución para ampliar la oferta de servicios de salud a toda la región.

Objetivos:

Crear un organismo municipal de coordinación, manejo, control y seguimiento de los recursos destinados al bienestar social; y que incluya el desarrollo del primer nivel de atención en salud.

Mejorar la infraestructura física, la dotación de equipos y vincular el personal paramédico, médico, científico, técnico y especializado del Hospital San Rafael de Pacho, con el propósito de situar al Hospital San Rafael de Pacho, a la altura de los requerimientos y demandas del servicio en la región.

Promover la cultura del autocuidado, a través de campañas, seminarios, talleres y otras actividades que se puedan apoyar con los programas institucionales de gestores y promotores de salud.

Descentralizar la prestación de los servicios de salud mediante la ubicación de puestos de atención satelitales estratégicos en las veredas del municipio de Pacho, de acuerdo a un estudio que debe realizarse con tal propósito.

Formulación, implementación y desarrollo de planes, programas y proyectos dirigidos a la solución de necesidades básicas comunitarias y grupos vulnerables (Niños y niñas menores de 7 años, mujeres con hijos menores de 18 años, adolescentes entre 7 y 25 años como lo define la Ley, embarazadas, discapacitados, y adultos mayores).

Consolidar un equipo profesional de recurso humano de rotación permanente apoyado por la comunidad, para la atención del primer nivel de salud.

Promover la ampliación de la cobertura y mejoramiento de la calidad de los servicios del régimen subsidiado de los estratos 1 y 2.

**ARTICULO 15. POLÍTICA DE EDUCATIVA.-** El municipio propenderá por una educación acorde a las necesidades y exigencias, poniéndose a tono con la evolución permanente del mundo y enfocada a la vocación agropecuaria y ecoturística; sin dejar de lado, las alternativas de desarrollo educativo que por razón de los avances tecnológicos se vayan presentado.

Objetivos:

Aumento de la cobertura educativa y mejoramiento continuo de su calidad.

Apoyo a la participación de entidades de educación Media, Tecnológica, superior y otras.

Fortalecimiento del sistema educativo municipal acorde con los requerimientos legales.

Promover la integración del sistema educativo al desarrollo social del municipio.

Garantizar el derecho a la educación de todos sus habitantes.

**ARTICULO 16. POLÍTICA CULTURAL.-** Por el desarrollo integral del municipio se propone implementar una red cultural para recuperar los valores humanos, permitir su desarrollo y proyectar su identidad en la historia, promoviendo su posicionamiento en el ámbito regional, departamental, nacional e internacional, con el propósito de involucrarlo dentro de la oferta de recursos ecoturísticos.

Objetivos:

Crear una red cultural que lidere el propósito de la política.

Garantizar la libre expresión cultural de los habitantes.

Adecuar los espacios necesarios para el libre desarrollo de las expresiones artísticas.

Fomentar y facilitar la creación de agrupaciones de expresión artística y cultural.

**ARTICULO 17. POLÍTICA AGROPECUARIA.-** Apoyo y fomento al sistema agropecuario como eje del desarrollo, producción y generación de empleo, con la participación del sector público y privado, mediante la adopción de estrategias y cadenas productivas.

Objetivos:

Apoyar y fortalecer la UMATA, como ente coordinador de la política agropecuaria.

Fortalecer el sector primario y secundario de la economía.

Desarrollar estrategias que permitan la integración de los pequeños productores a la actividad económica agropecuaria mediante la facilitación de créditos y acceso a la tierra.

Implementar estrategias que motiven al uso racional productivo de tierras en descanso.

Estrategias:

Incremento de la inversión del sector agropecuario para ampliar la cobertura de los programas de asistencia técnica básica a través de la UMATA.

Vinculación al banco de tierras de los predios que por acción de procesos de extinción de dominio se defina la propiedad a favor del estado para desarrollo de programas agropecuarios, agroforestales, forestales y de interés comunitario (reforma agraria). El derecho preferencial sobre los mencionados predios será del municipio por motivo de utilidad pública y desarrollo prioritario, con base en lo establecido en la Ley 388 de 1997.



**ARTICULO 18. POLÍTICA FORESTAL.-** Promoción y apoyo al sector forestal, aprovechando las características biofísicas del municipio , como alternativa económica y como vía para la recuperación de la oferta ambiental municipal y regional.

Objetivos:

Incrementar la recuperación de la cobertura forestal protectora a través de programas de fomento con la participación de las comunidades y de los diferentes sectores.

Fomentar el establecimiento de plantaciones forestales comerciales con especies nativas y exóticas, en las zonas delimitadas como forestales productoras.

Restituir el bosque que es utilizado por las comunidades rurales para atender sus necesidades de consumo de leña y otros productos forestales a través del fomento de la reforestación y el manejo de los bosques naturales, con participación directa de las comunidades.

Fomentar el uso del bosque natural secundario en productos no maderables.

**ARTICULO 19. POLÍTICA PARA LA PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES.-** Se deberá garantizar a la población la identificación, delimitación y definición de acciones para la prevención y atención de desastres dadas las condiciones de riesgo y probabilidad de sucesos catastróficos dentro del área municipal.

Objetivos:

Definir y delimitar las áreas de riesgo y amenaza natural dentro del municipio.

Fortalecer el Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres CLOPAD.

Divulgar la información referente a las áreas identificadas como de riesgo y amenaza.

Crear el Banco de Tierras y Promoción de los programas de Interés Social para las familias objeto de reubicación.

Estrategias:

Realizar el censo de familias que se encuentren en áreas definidas como de riesgo y amenaza natural.

Fortalecer y Activar el CLOPAD

Actualizar la información referente a las áreas de riesgo y amenaza en articulación con la CAR.

Mediante convenios con entidades como INGEOMINAS, CAR definir y delimitar las áreas con algún grado de susceptibilidad al riesgo o a la amenaza natural.

Divulgar e Implementar las normas sobre sismoresistencia para las futuras construcciones.

**ARTICULO 20. POLÍTICA URBANA.-** El municipio de Pacho promoverá el ordenamiento Urbano, mediante la adopción de directrices para el uso racional del suelo urbano.

Objetivos:

Consolidar la malla ambiental urbana y el uso racional y adecuado del suelo.

Estrategias:

Aplicación de la normatividad urbanística

**ARTICULO 21. POLÍTICA AMBIENTAL.-**Siendo el Medio Ambiente eje importante en el desarrollo social y económico del municipio de Pacho, se establece su apoyo mediante la adopción de mecanismos que mejoren la sostenibilidad de los recursos naturales, la recuperación de los ecosistemas, la producción de los suelos y el bienestar de las comunidades rurales.

Objetivos:

Promover la formación ambiental de las comunidades rurales apoyando la vinculación de profesionales y técnicos del sector, en torno al conocimiento de la situación actual del municipio; las acciones para superar los problemas ambientales y las posibilidades de lograr la sostenibilidad de los recursos.

Impulsar la creación y fortalecimiento de organizaciones de la sociedad civil comprometidas con la gestión ambiental y el desarrollo sostenible.

Adelantar experiencias piloto de sistemas de producción agroforestales y silvopastoriles, que sirvan de vitrinas demostrativas y ayuden a superar los conflictos ambientales en lo que al uso del suelo se refiere.

Incorporar los criterios y pautas de la zonificación ambiental y el ordenamiento rural en la normatividad municipal, las acciones de asistencia técnica que adelantan la UMATA, planeación municipal y demás dependencias del municipio.

Integrar la gestión ambiental a las actividades cotidianas de la comunidad apoyando programas de investigación, capacitando líderes en los proyectos de inversión, especialmente en obras civiles, provisión de servicios públicos, acción de las autoridades municipales para evitar impactos ambientales negativos.

Evaluar y hacer seguimiento de las acciones que se adelanten con el fin de estimular las acciones positivas y modificar sobre la marcha aquellos proyectos que no estén dando los resultados esperados.

Canalizar recursos nacionales e internacionales de cofinanciación para fortalecer la capacidad institucional del municipio, para adelantar una gestión ambiental eficiente y de calidad, en unión con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca C.A.R. –Regional Pacho.

Estrategias:

Divulgación en las comunidades y las diferentes organizaciones sociales y gremiales el plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio y las normas que regulan su ejecución y presentar periódicamente informes de avance de los resultados logrados en su ejecución.

Promoción de los procesos de participación y concertación de los diferentes sectores sociales, las entidades del orden departamental y nacional en el diseño, formulación y ejecución de los programas y proyectos y la adopción de normas acordes con las políticas de ordenamiento adoptadas.

Modernización institucional que permita adoptar los nuevos componentes de la administración municipal en la gestión territorial y la promoción de programas y proyectos con la participación de la empresa privada, las organizaciones civiles y la comunidad en general.

Adopción de un sistema de incentivos tributarios tales como reducción del impuesto predial a las áreas de los predios que se destinen a la protección y/o conservación ambiental y otros que determine el Concejo municipal para estímulo a los particulares que adelanten acciones en el ordenamiento del municipio de acuerdo a las políticas, programas y proyectos ambientales del PBOT.

Aplicación de los instrumentos técnicos y jurídicos que garanticen la intervención efectiva en el ordenamiento del municipio de acuerdo a las políticas y objetivos del PBOT.

Realización de alianzas con los empresarios y las organizaciones gremiales y comunitarias para la organización de empresas y la ejecución de los proyectos prioritarios del PBOT.

Definición de convenios con los municipio vecinos, la Asociación de Municipio de Rionegro y la Gobernación para la ejecución de los programas y proyectos del PBOT especialmente lo relacionado con la gestión ambiental, la provisión de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, aseo, comercialización y agroindustria.

Incorporación al sistema de información de la gestión municipal el sistema de información geográfica como componente central del proceso de toma de decisiones y evaluación de los resultados de la gestión y ejecución del PBOT.

Seguimiento y evaluación de los resultados del PBOT periódicamente para identificar las situaciones que incidan en su ejecución para tomar las medidas oportunas que garanticen el logro de los objetivos propuestos.

Establecimiento de las subcuencas hidrográficas que se adoptarán como las unidades básicas para los procesos de planificación, ejecución y evaluación de la gestión ambiental y el manejo de los recursos naturales.

Normatizar el uso del suelo rural para las actividades agropecuarias tradicionales haciendo su conversión hacia sistemas sostenibles como la agroforestería, los cultivos silvopastoriles y agrosilvopastoriles.

Potenciar la oferta natural del municipio hacia el ecoturismo y el agroturismo.

Fortalecimiento de las actividades de la UMATA, por medio del aumento del recurso humano con gestores y promotores de desarrollo rural gestionándolas a través de las entidades del sector correspondiente.

**ARTÍCULO 22. Política de Posicionamiento.-** El Municipio debe procurar su posicionamiento ante el Departamento y la Nación como un ente territorial productor de bienes y servicios con los siguientes componentes:

- Ofertar productos agropecuarios de calidad y con valor agregado mediante la adecuación de infraestructura para su procesamiento y comercialización.
- Generar servicios ecoturísticos que incluyan transporte, restaurante, alojamiento y medios para la recreación contemplativa, el descanso y el uso lúdico.
- Ubicar estratégicamente el comercio, la industria, la vivienda, las vías y todos los usos que conviertan a Pacho en una ciudad competitiva y organizada, promoviendo la oferta de suelos acorde con su vocación.

**ARTÍCULO 23. MODELO DE OCUPACION TERRITORIAL.-** El municipio de Pacho se caracteriza por presentar un modelo centralizado en la cabecera municipal, en donde se realiza la mayoría de las actividades comerciales, industriales, financieras, culturales y de provisión de servicios básicos (Salud, educación, trabajo). El Corregimiento de Pasuncha interactúa con Pacho, lo mismo que con los municipios de El Peñón, Villagómez, Topaipí y Paimé.

En el municipio no existen otros nodos o centros poblados importantes que descentralicen las actividades y generen otro tipo de dinámicas.

Su conformación vial lo consolida como un centro regional y de comunicación entre la sabana de Bogotá y la provincia de Rionegro, constituyéndose en un polo de desarrollo regional.

La variedad climática con diversidad de productos agropecuarios y producción permanente lo convierte en un territorio apropiado para la vivienda de segunda residencia para los habitantes de Santa Fe de Bogotá y con un gran potencial ecoturístico.

## **CAPITULO I**

### **CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

**Artículo 24 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.** – Para efectos del ordenamiento territorial, el suelo del municipio de PACHO se clasifica en urbano, suburbano, rural y de protección, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 25 SUELO URBANO.-** Forman parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, que se presenta en el Mapa de clasificación del suelo urbano a escala 1: 5.000; y considerada en el Acuerdo municipal N° 15 de Agosto 19 del año 1994, cuyas coordenadas descritas a continuación, deberán ser revisadas y actualizadas mediante la utilización de un sistema referenciador GPS, por cuanto estas, presentan imprecisiones técnicas. Estas deberán ser

avaladas por el IGAC. Esta revisión se deberá realizar en el corto plazo de acuerdo al programa de ejecución, proyecto 8.1.10.

### **SUELO URBANO PACHO**

**PUNTO NUMERO UNO:** Ubicado sobre la intersección de los Ríos Batan y San Antonio y en dirección general sur-este aguas arriba del río Batan hasta el puente ubicado sobre la calle 6 (Vía San Cayetano).  
X=1.060.880  
Y= 991.020

**PUNTO NUMERO DOS:** De este punto en dirección general Norte por la carretera que conduce a San Cayetano en línea quebrada y en distancia aproximada de 640 mts al punto número tres ubicado en el extremo Norte-Este del predio 00-02-005-0134-000.  
X=1.060.860  
Y= 991.500

**PUNTO NUMERO TRES:** De este punto en dirección general Norte-Este por el antiguo camino a Paimé y luego por el lindero Norte - Oriental de los predios 00-02-005-0356-000/0138, en distancia aproximada de 270 mts al punto número cuatro en el extremo norte de el predio 00-02-0005-0141-000.  
X=1.061.440  
Y= 991.400

**PUNTO No. CUATRO:** De este punto en dirección Nor-Este y distancia de 170 mts al punto número cinco ubicado sobre la carretera que conduce a Pajonales, limita sobre el trayecto con el predio 00-02-0005-0141-000.  
X=1.061.440  
Y= 991.160

**PUNTO No. CINCO :** Ubicado sobre el camino a la Vereda los Pajonales en dirección general Sur -Este , en distancia aproximada de 170 mts y luego en dirección general Nor-Este colindando con el predio 00-02-005-014-000 hasta encontrar el río San Miguel, continuando aguas arriba hasta encontrar la desembocadura de la  
X=1.061.560  
Y= 991.270

quebrada Guance sobre el río San Miguel, continuando aguas arriba por la quebrada antes mencionada en distancia aproximada de 2000 mts a encontrar el punto número seis ubicado sobre la intersección de la Quebrada Guance con el camino carretable de la Escuela Llano de la Hacienda.

PUNTO No. SEIS:

X=1.062.115

Y= 993.050

De este punto en dirección general Sur-Este por el camino carretable a encontrar la carretera que conduce a San Cayetano luego en dirección general Sur-Este y en línea recta a encontrar la quebrada La Coca donde se encuentra el número 7, limita este trayecto con los predios 00-02-004-0384-000/385.

PUNTO No. SIETE:

X=1.061.550

Y= 992.450

De este punto en dirección Sur-Oeste por la Quebrada de la Coca y en la línea quebrada y distancia de 1.300 mts, al punto número ocho ubicado sobre el río Batan limita en este trayecto con los predios 00-02-0005-0118-000124/125/127.

PUNTO No. OCHO:

X=1.061.060

Y=992.060

De este punto en dirección Sur -Oeste por el río Batan y a distancia aproximada de 550 mts, al punto número nueve.

PUNTO No. NUEVE:

X=1.060.880

Y= 991.580

De este punto en dirección general Sur en línea quebrada y distancia aproximada de 1.100 mts, al punto número diez ubicado sobre la quebrada de Gotaque, limita en este trayecto con los predios 00-03-0002-0376-000/378/381/382/383/487.

PUNTO No. DIEZ:

X=1.060.140

Y= 991.260

En este punto en dirección Nor-Este y distancia de 140 mts, al punto número once ubicado en el vértice Sur-Este del predio 00-03-0002-0383-000 con el cual delimita.



PUNTO No. ONCE: De este punto en dirección Sur y distancia de 56 mts al punto número doce ubicado en el vértice Sur Oeste del predio 00-3-0002-0489-000 limita en este trayecto con los predios 00-03-0002-0488-000/489.

PUNTO No. DOCE: En este punto en dirección Sur-Oeste y distancia de 120 mts, al punto número trece ubicado sobre la quebrada Gotaque limita en este trayecto con el predio 00-03-0002-0392-000.

PUNTO No. TRECE: En este trayecto en dirección general Sur-este por la quebrada de gotaque y distancia aproximada de 600 mts, al punto número catorce limita en este trayecto con los predios 00-03-0002-0392-000 / 393 / 303 / 293, este punto está ubicado en el vértice Sur-Este del predio 00-03-0003-0293-000.

PUNTO No. CATORCE: De este punto en dirección general Este y por el lindero Sur de los predios rurales , 00-03-0002-0293-000 / 496 / 284, en distancia aproximada de 260 metros hasta el punto número quince ubicado en el vértice Sur-Este del predio 00-03-0002-0284-000.

PUNTO No. QUINCE: De este punto en dirección Sur-Este y por el lindero norte de los predios, 00-03-0002-0290-000 / 298 / 240 / 268 / 269, en distancia aproximada de 450 metros hasta el punto número Dieciseis ubicado sobre la diagonal quinta.

PUNTO No. DIECISEIS: De este punto en dirección General Sur-Este y distancia aproximada de 380 metros, al punto número diecisiete ubicado en el vértice Sur-Este del predio 00-03-0001-0265

Y= 991.380 -00 distancia aproximada de 450 metros hasta el punto número dieciseis ubicado en el vértice Sur-Este del predio 00-03-0001-0265-00 limita en este trayecto con los predios 00-03-0001-0265-000 / 270 / 266.

PUNTO No. DIECISIETE: De este trayecto en dirección General Sur-Oeste en línea quebrada al punto número dieciocho y distancia aproximada  
X=1.059.100 de 280 metros, este punto está ubicado sobre la transversal  
Y= 991.530 16 A limita en este trayecto con los predios 00-03-0001-0264-000 / 317 / 318 / 319 / 448.

PUNTO No. DIECIOCHO: De este punto en dirección Sur-Este y distancia aproximada de 100 metros, al punto número diecinueve ubicado sobre  
X=1.058.780 la transversal 16 A limita en este trayecto con los predios  
Y= 991.350 00-03-0001-0448-000 / 318 / 319.

PUNTO No. DIENUEVE: De este punto en dirección general Sur-Oeste y distancia  
En línea quebrada y distancia aproximada de 200 metros, al  
X=1.058.870 punto número veinte ubicado en el vértice Sur-Oeste del  
Y= 991.420 predio 00-3-0001-0287-000 limita en este trayecto con los predios  
00-3-0001-0293-000 / 295 / 287.

PUNTO No. VEINTE: De este punto en dirección general Sur-Oeste por la quebrada  
De la colonia y en línea quebrada al punto número veintiuno  
X=1.058.850 a una distancia aproximada de 480 metros, ubicado en el  
Y= 991.230 vértice Nor-deste del predio 00-3-0001-0372 limita en este trayecto  
con los predios 00-3-0001-0287-000 / 454 / 460 / 461 / 386.

PUNTO No. VEINTIUNO: De este punto en dirección general Sur-Oeste en línea  
Quebrada colindando con los predios 00-03-0001-372 / 449

X=1.058.119 hasta encontrar la quebrada las mesetas donde se  
Y= 991.113 encuentra ubicado el punto número veintidos.

PUNTO No. VEINTIDOS: De este punto en dirección general SurEste por la quebrada  
Las Mesetas y distancia aproximada de 480 metros, al  
X=1.058.300 punrto número veintitres ubicado en el lindero occidental del  
Y= 990.920 predio 00-3-0001-0451-000 limita en este trayecto con los predios  
00-3-000 / 449 / 381 / 112 / 099 / 101 / 102 / 103 / 104 / 451.

PUNTO No. VEINTITRES: De este punto en dirección general Oeste y por el lindero norte de  
los predios 00-03-0001-0343-000- /344 /345 / y  
X=1.058.800 00-03-005-0001-00 en una distancia aproximada de 950  
Y= 991.220 mts, hasta encontrar el punto número veinticuatro localizado  
Sobre el rio San Antonio.

PUNTO No. VEINTI  
CUATRO: De este punto en dirección general Oeste y distancia de  
250 metros, al punto número veinticinco ubicado en el cerro  
X=1.057.750 de la candelaria, limita en este trayecto con el predio 00-03-  
Y= 990.460 0005-0170-000.

PUNTO No. VEINTI  
CINCO: De este punto con dirección Norte y distancia de 330  
metros, al punto número veintiseis ubicado sobre el camino  
X=1.057.850 que conduce a la vereda la esmeralda, limita en este  
Y= 990.225 trayecto con el predio 00-03-0005-0165-000.

PUNTO No. VEINTI  
SEIS: De este punto en dirección Nor-este y distancia de 460 mts,  
al punto número veintisiete ubicado en el cruce del camino  
X=1.058.150 a la vereda la esmeralda, con el rio San Antonio, limita en  
Y= 990.190 el trayecto con los predios 00-04-0005-0440-000 / 274 / 275  
/ 276.

PUNTO No. VEINTI SIETE:  
X=1.058.460  
Y= 990.530

De este punto en dirección Nor-este y distancia de 450 mts, al punto número veintiocho ubicado en el vértice Nor-Este del predio 00-04-0005-0262-000. Sobre el rio San Antonio, limita en este trayecto con los predios 00-04-0005-0268 / 262 / 275 / 276.

PUNTO No. VEINTI OCHO:  
X=1.058.880  
Y= 990.720

De este punto en dirección general Nor-Oeste en línea quebrada y distancia de 690 metros, al punto número veintinueve ubicado en el vértice Nor-Oeste del predio 00-04-0005-0258-000 limita en este trayecto con los predios 00-04-0005-0262-000 / 258.

PUNTO No. VEINTI NUEVE:  
X=1.059.320  
Y= 960.620

De este punto en dirección Sur-Oeste y distancia de 100 mts, al punto número treinta ubicado en el extremo Norte del predio 00-04-0005-0264-000.

PUNTO No. TREINTA:  
X=1.059.270  
Y= 990.530

De este punto en dirección Nor-Oeste y distancia de 30 mts, al punto número treinta y uno ubicado sobre la carretera que va a Compera.

PUNTO No. TREINTA Y UNO:  
X=1.059.290  
Y= 990.500

De este punto en dirección general Nor-Oeste y distancia aproximada de 450 metros, en línea quebrada al punto número treinta y dos ubicado en el extremo Nor-Oeste del predio 00-04-0005-0232-000 limita en este trayecto con los predios 00-04-0005-0236-000 / 224 / 229 / 232.

PUNTO No. TREINTA Y DOS:  
X=1.059.530  
Y= 990.780

De este punto en dirección general Nor-Oeste en distancia de 560 metros, al punto número treinta y tres ubicado sobre la quebrada de los León, limita en este trayecto con los predios 00-04-0005-0232-000 / 233 / 234.

PUNTO No. TREINTA Y TRES:  
X=1.059.640  
Y= 990.550

De este punto en dirección Nor-Este por la quebrada de los León en distancia de 540 metros, al punto número treinta y cuatro ubicado sobre el puente de la misma quebrada diagonal 9.

PUNTO No. TREINTA Y CUATRO:  
X=1.060.050  
Y= 990.880

De este punto en dirección general Nor-Oeste por la diagonal 9 en distancia aproximada de 100 metros, al punto número treinta y cinco ubicado en vértice Nor-Oeste del predio 00-04-0005-0327-000

PUNTO No. TREINTA Y CINCO:  
X=1.060.130  
Y= 990.840

De este punto en dirección Sur-Oeste y en distancia aproximada de 100 metros, y de ahí en dirección Nor-Oeste en distancia de 130 metros, y por el lindero del predio rural 00-04-0005-0327-000 hasta la quebrada Ceylán, vértice Nor-Oeste del predio antes mencionado.

PUNTO No. TREINTA Y SEIS:  
X=1.060.180  
Y= 990.690

De este punto en dirección general Nor-Este y por la quebrada de Ceylán y parte del lindero Sur del predio 00-04-000-5-0178-000 en distancia aproximada de 110 mts, hasta encontrar el punto número treinta y siete ubicado sobre la diagonal 9 (carreteable a Cerinza).

PUNTO No. TREINTA Y SIETE:  
X=1.060.240

De este punto en dirección general Norte por el carreteble a Compera en distancia aproximada de 250 metros, hasta encontrar el punto número treinta y ocho ubicado en el

Y= 990.780 extremo Sur-Oeste del predio 00-04-004-0049-000.

PUNTO No. TREINTA De este punto en dirección Este por el lindero Sur del predio  
Y OCHO: 00-04-004-0049-000 en distancia aproximada de 180  
X=1.060.460 metros, a encontrar el punto número treinta y nueve ubicado  
Y= 990.730 sobre la vía la Palma.

PUNTO No. TREINTA: De este punto en dirección general Sur en línea quebrada y  
Y NUEVE: por la carretera a la Palma en distancia aproximada de 300  
X=1.060.470 metros a encontrar la carrera 28 y luego en dirección  
Y= 990.920 Noreste en distancia aproximada de 250 metros a encontrar  
el puente N° 40 ubicado sobre el río San Antonio, colinda en  
este trayecto con el predio 00-04-004-0052-000.

PUNTO No. CUARENTA: De este punto en dirección general Nor-Oeste aguas abajo  
Del río San Antonio en distancia aproximada de 850 metros,  
X=1.060.440 a encontrar el punto número uno y cierra.  
Y= 991.125

También forman parte de este suelo los terrenos e inmuebles del Corregimiento de Pasuncha cuyos perímetros sanitarios se delimitan en el Mapa de clasificación del suelo de cada centro poblado a escala 1:5.000.

### **SUELO URBANO PASUNCHA**

PUNTO NUMERO UNO: Ubicado sobre la intersección de la calle 3 y carrera 7 vía a El Peñón.

X=1.072.880

Y= 983.960

PUNTO NUMERO DOS: De este punto en dirección Este, hacia el punto tres en  
X=1.072.945 distancia de 38 metros.  
Y= 983.970

PUNTO NUMERO TRES: De este punto en dirección Norte al punto número cuatro en  
X=1.072.940 distancia de 27 metros de la calle tercera.  
Y= 984.008

PUNTO No. CUATRO: De este punto en dirección Nor-Este en distancia de 68 mts.  
X=1.072.985  
Y= 984.078

PUNTO No. CINCO : De este punto en dirección Este, en distancia de 254 metros  
X=1.072.958  
Y= 984.100

PUNTO No. SEIS: De este punto en dirección Sur, en distancia de 193 metros,  
X=1.072.930 salida a Pacho.  
Y= 984.354

PUNTO No. SIETE: De este punto en dirección Oeste, en distancia de 420 mts.  
X=1.072.737  
Y= 984.305

PUNTO No. OCHO: De este punto en dirección Norte al punto número uno.  
X=1.072.792  
Y= 983.950

**Artículo 26. SUELO SUBURBANO.-** Forman parte del suelo suburbano las veredas de Cucharal y Pajonales ; son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el suelo rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios y cuyos usos principales son el agropecuario y el forestal.

La extensión total del área suburbana se encuentra enmarcada dentro de las veredas Pajonales (88 hectáreas aproximadamente) y Cucharal (54.91 hectáreas aproximadamente) para un total de 142.91 hectáreas aproximadamente que corresponden al 0.35% de la totalidad del territorio municipal.

**Artículo 27.- SUELO RURAL.-** Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles que se encuentra localizados dentro de los perímetros delimitados en el Mapa de clasificación de uso del suelo municipal a escala 1: 25.000.

Igualmente forman parte del suelo rural, los terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural, y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad, tal como se precisa en el Capítulo (NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO DEL COMPONENTE RURAL) del presente Acuerdo. Para propósitos de la delimitación en el Mapa de clasificación de uso del suelo se presentan a escala 1: 25000 las zonas suburbanas.

Forman parte de las zonas suburbanas los terrenos ubicados en las veredas pajonales, cucharal y los que se incorporen en la vereda Bermejál, correspondientes al sector de la Laguna de Bermejál o Corradine (Plan Parcial) (Ver mapa de usos recomendados y áreas documento técnico).

**Parágrafo:** El desarrollo de las áreas suburbanas puede realizarse solamente si quien desea desarrollar un proyecto, garantiza el autoabastecimiento de servicios públicos de agua Potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos; y el cumplimiento de las



normas ambientales, según lo establecido en la normatividad de usos del suelo suburbano contemplado en el presente acuerdo.

**Artículo 28.- SUELOS DE PROTECCIÓN.-** Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales tienen restricción de urbanizarse y edificarse, así como las áreas de amenaza natural, las zonas de alto riesgo para la localización de asentamiento, las áreas de reserva para la localización de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios y los inmuebles declarados patrimonio histórico, cultural y arquitectónico. Los suelos de protección están localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa Suelos de Protección Urbana a escala 1:5000 en las zonas urbanas y en el mapa Suelos de Protección a escala 1:25000 para las zonas rurales. Dentro de las zonas rurales, se consideran importantes aquellas que se comparten con otros municipios; y entre otras podemos mencionar: Cerro de Guayoque, páramo de guerrero, cuchilla de capira, cuchillas de el tablón y el tablazo, y el Río Negro.

## **CAPITULO II**

### **IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO ( URBANO – RURAL E INTERURBANA).**

**Artículo 29.- DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.-** Los sistemas estructurantes del territorio municipal son aquellos que concretan el modelo de ocupación del territorio, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales, así como las distintas áreas que constituyen los suelos urbanos. Igualmente forman parte de estos sistemas aquellos que permiten la articulación del municipio con su región.

**Artículo 30.- SISTEMA AMBIENTAL.-** Forman parte del sistema ambiental estructurante del municipio en zona rural los bosque secundarios de la parte alta del municipio, las área de nacimientos y de captación de las principales corrientes hídricas del municipio como son, nacimiento del río Batán, Río Patasía, Río Rute, Quebrada Honda, río Amarillo y río Veraguas,

las rondas de todos los cauces y fuentes hídricas existentes en el municipio; así mismo las cuchillas de Capira, el Tablón y el Tablazo y las áreas de afloramientos rocosos.

En la zona urbana forman parte del sistema ambiental la ronda de los ríos y quebradas que cruzan el casco urbano y los relictos de bosque natural secundario que rodean el perímetro municipal. Los componentes del sistema se delimitan en el mapa de áreas Para la Conservación y la preservación ambiental a escala 1:25000.

También forman parte el cauce y la ronda del río Negro y las áreas señaladas como de alto riesgo y amenaza natural.

Igualmente forman parte las zonas de alto riesgo en el suelo rural las zonas de amenaza alta por deslizamiento activos, socavación y avalanchas, las zonas de amenaza alta por deslizamientos potenciales, las zonas de amenaza alta por fallas geológicas, las zonas de amenaza alta por movimientos lentos del suelo, las zonas de amenaza media por deslizamientos y degradación de suelos, las zonas de amenaza media por inundación. Las zonas de amenaza en suelo rural se localizan y delimitan en el mapa de Amenazas Naturales a escala 1:25000 y en el suelo urbano a escala 1:5000

**Artículo 31.- SISTEMA VIAL PRIMARIO.-** Forman parte del sistema vial primario del municipio, la Troncal que comunica a los municipios de Zipaquirá, Pacho y La Palma, así mismo las vías que comunican la cabecera municipal con los municipios de San Cayetano, la vía Pacho- Guanacas- El Peñón; la vía Pacho- Pasuncha- El Peñón; la vía Pacho- Supatá; la vía Pacho- Cerinza – Vergara y la vía Pacho- Villagómez. Las vías se localizan en el mapa del Sistemas Estructurantes del Territorio rural a escala 1:25000.

**Artículo 32.- SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO.-** Forma parte del sistema estructurante de servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico los siguientes subsistemas en el área urbana: **Subsistema Acueducto de la cabecera municipal** con sus redes primarias actuales, el

tanque actual de almacenamiento, la planta de tratamiento de agua potable, la proyección de las redes en el suelo de consolidación urbano. La fuente de agua, Nacimiento del río Rute. **El subsistema de Alcantarillado de la cabecera municipal** con sus redes primarias y las redes proyectadas en la zona de consolidación urbana y las áreas de reserva para la construcción de las plantas de tratamiento de aguas residuales. **Subsistema de recolección, manejo y procesamiento de los residuos sólidos**, proyectado hacia el establecimiento y localización de un área para el sistema de tratamiento de residuos sólidos biodegradables y no biodegradables. El sistema de servicios públicos se presenta en el mapa de la malla de servicios públicos de la cabecera municipal a escala 1:5000.

**Artículo 33.- SISTEMA ESPACIAL DE INTERÉS PÚBLICO.-** El Sistema Espacial de interés público esta constituido por los subsistemas de espacio público y el subsistema de interés patrimonial. **El Subsistema del Espacio Público** está constituido por los cuerpos de agua, las Rondas de los ríos y quebradas que atraviesan los perímetros urbanos y los ecosistemas de importancia ambiental, declarados en el presente acuerdo como suelos de protección y sus áreas amortiguadoras adyacentes a las anteriores. Los caminos reales y las franjas verdes asociados a ellos. Los parques y plazas de importancia urbana referencial y su entorno construido. **El subsistema de interés patrimonial histórico, natural y cultural** compuesto por la Ferrería, La Laguna Corradine, La casa de la Cultura, La Torre de los Indios, Puente Arco, Nacimiento del Río Rute y Chorro de Virginia, El Sagrado Corazón, Siderúrgica Corradine, Sitio “Dios ve”, Cerro de la cruz, Colegio Pío XII sección A, Casa de gobierno, La parroquia San Antonio de Padua, Antigua edificación del Hospital de San Rafael.

. También harán parte los inmuebles que previos estudios, sean declarados patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.

**Artículo 34.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE ESCALA REGIONAL, MUNICIPAL Y URBANA.-.** El sistema general de equipamientos está compuesto por los siguientes subsistemas: **Subsistema de equipamientos sociales:** En educación hacen parte los establecimientos educativos del nivel rural articulados e integrados en torno al complejo

educativo del casco urbano para la educación preescolar, básica primaria y secundaria y media vocacional y las unidades básicas de educación básica primaria y secundaria del Corregimiento de Pasuncha. En Salud hacen parte el Hospital San Rafael E. S. E., la morgue municipal y el puesto de salud del Corregimiento de Pasuncha. **Subsistema de equipamientos de servicios públicos:** Hacen parte del subsistema el cementerio, las instalaciones de la Administración Municipal. **Subsistema de equipamientos para la recreación y la cultura:** Esta constituido por las edificaciones que cumplen una función recreativa y cultural. Hacen parte del subsistema la Casa de la Cultura, la Villa Deportiva, integrada por el Estadio de Fútbol, el Coliseo cubierto, La Piscina municipal, los parques de barrios y urbanizaciones, y los demás parques que se conformen por las cesiones de espacios de interés Público derivadas de las normas que rigen el PBOT. **Subsistemas de equipamientos de apoyo a la producción** Compuesto por el Centro de Acopio con sede en la cabecera municipal y subsedes en el Corregimiento de Pasuncha (proyectado). La Plaza de mercado en la cabecera municipal, la plaza de mercado del Corregimiento de Pasuncha. El centro de transportes para empresas intermunicipales e interveredales en la cabecera municipal (proyectado). Áreas para la ubicación de empresas agroindustriales en la cabecera municipal. El sistema se presenta en el mapa de Uso recomendado para la cabecera municipal y el Corregimiento de Pasuncha a escala 1: 5000

### **CAPITULO III**

#### **NORMAS DE MANEJO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO ( URBANO – RURAL E INTERURBANO).**

**Artículo 35.- CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.** Los usos del suelo se clasifican como principal, compatible, condicionado y prohibido.

**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.

**USOS COMPATIBLES.** Son aquellas que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**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.

**USOS PROHIBIDOS.** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social. Ningún uso así este sea el principal se eximirá de los requerimientos que tanto la autoridad ambiental como el municipio, exijan.

**Artículo 36.- EN EL MUNICIPIO DE PACHO, SE DEFINEN LAS SIGUIENTES CATEGORÍAS Y USOS DEL SUELO:**

**BOSQUE PROTECTOR:** Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

**Uso principal:** Recuperación y conservación forestal y recursos conexos

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

**Usos condicionados:** Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza. (Acuerdo 16 punto 3.4)

**PARAMO Y SUBPARAMO:** Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del límite superior del bosque alto andino. El Distrito Capital y los municipios delimitarán ésta área según sus condiciones particulares.

**Uso principal:** Protección integral de los recursos naturales.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de tres (3) años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización institucionales y otros usos y actividades, como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental. (Acuerdo 16 punto 3.1)

**AREA DE INFILTRACION PARA RECARGA DE ACUIFEROS:** Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del Bosque de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

**Uso principal:** Forestal Protector con especies nativas

**Usos compatibles:** Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.

**Usos condicionados:** Infraestructura Vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.

**Usos prohibidos:** Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas. (Acuerdo 16 punto 3.3)

**AREA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA:** Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora.

Se distinguen las siguientes áreas de protección de suelos con vocación forestal:

- **Áreas forestales protectoras**

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

**Uso principal:** Conservación de flora y recursos conexos.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

- **Áreas forestales protectoras - productoras**

Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

**Uso principal:** Conservación y establecimiento forestal.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

(Acuerdo 16 punto 3.7.2)

**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.

**Uso principal:** Protección y preservación de los recursos naturales.

**Usos compatibles:** Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.

**Usos prohibidos:** Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción. (Acuerdo 16 punto 3.7.3)

**AREAS PERIFERICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RIOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS. CIENAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL:** Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

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

**Usos compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa.

**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 instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

**Usos prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación. (Acuerdo 16 punto 3.2)

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



**Uso principal:** Conservación y restauración ecológica.

**Usos compatibles:** Actividades agrosilvopastoriles.

**Usos condicionados:** Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

**Usos prohibidos:** Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos, siempre bajo el criterio de desarrollo sostenible. (Acuerdo 16 punto 3.7.4)

**AREAS DE RECREACION ECOTURISTICA:** Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo urbano o rural.

Para las áreas de recreación de tipo rural se definen los siguientes usos:

**Uso principal:** Recreación pasiva

**Usos compatibles:** Actividades campestres, diferentes a vivienda.

**Usos condicionados:** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

**Usos prohibidos:** Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

(Acuerdo 16 punto 3.7.6)

**AREAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA PARA 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.

**Uso Principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

**Usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

**Usos Condicionados:** Embalses, Infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

Usos Prohibidos: **Industria, minería, agropecuarios y vivienda.**

(Acuerdo 16 punto 3.7.8)

**AREA 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.

**Uso principal:** Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

**Usos condicionados:** Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.

**Usos prohibidos:** Industriales diferente a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del municipio y todos los demás que causen deterioro a los recursos naturales y el medio ambiente. (Acuerdo 16 punto 5.1)

**AREAS AGROPECUARIAS:** Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran tres categorías:

- Agropecuaria tradicional
- Agropecuaria semi-intensiva o semi-mecanizada
- Agropecuaria intensiva o mecanizada

(Acuerdo 16 punto 5.2)

### **AGROPECUARIA TRADICIONAL: Suelos de uso agropecuario tradicional**

Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos compatibles:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

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

**Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

(Acuerdo 16 punto 5.2.1)

## **AGROPECUARIO SEMIINTENSIVO: Suelos de uso agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo**

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

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

**Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.

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

**Usos prohibidos:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

(Acuerdo 16 punto 5.2.2)

## **AREAS PARA EXPLOTACION BAJO INVERNADERO:**

Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:

- a. Area cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%
- b. Area en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%
- c. Area de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%

(Acuerdo 16 punto 5.2.4)

**AREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS:** Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados, y de manera más general, a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales. También considera las actividades conexas tales como centros de coquización, la distribución, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina.

Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.

Estos suelos hacen parte de las unidades territoriales identificadas por el municipio, sus usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental en lo de su competencia.

(Acuerdo 16 punto 5.4)

**AREAS DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION:** Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero – extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas.

**Uso principal:** Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

**Usos compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.

**Usos condicionados:** Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.

**Usos prohibidos:** Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

Cuando la rehabilitación morfológica, deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella.

Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el período de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva.

Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

(Acuerdo 16 punto 5.5)

**CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES:** Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y de los desarrollos urbanos de enclave rural.

Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Ancho de la franja: 200 metros a partir del borde de la vía.
2. Calzada de desaceleración y parqueo.
3. Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

**Uso principal:** Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

**Usos compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

**Usos condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

**Usos prohibidos:** minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

(Acuerdo 16 punto 5.6)

**AREAS INDUSTRIALES:** Son áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureros de localización suburbana o rural.

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

1. Que no se afecten suelos de alta capacidad agrológica o áreas de protección.
2. Que se registre una adecuada oferta de los recursos hídrico y aire .
3. Que el área afectada para usos industriales cuente con infraestructura de servicios básicos.

4. Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.
5. Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.
6. Que no desequilibre los sistemas urbano-regionales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana por construcción de vivienda en el área de influencia directa.

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

**Usos compatibles:** Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

**Usos condicionado:** Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.

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

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

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



4. Industria jardín: Industria con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.
5. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
6. Minimización y reuso del recurso hídrico.
7. Establecimiento de captaciones aguas abajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
8. Aislamientos sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
9. Areas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
10. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo)

Para todos los usos incluido el principal, previstos para estos fines, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por la CAR.

(Acuerdo 16 punto 5.7)

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

**Uso Principal:** Agropecuario y forestal.

**Uso Compatible:** Servicios comunitarios de carácter rural.

**Usos Condicionados:** Construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos inter regionales.

**Usos Prohibidos:** urbano

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99/93 se establece que en cuanto a la construcción de vivienda, el índice de ocupación máximo es del 30%, como se indica en el cuadro siguiente, sin perjuicio de las disposiciones que para cada municipio expida la CAR.

AREA	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR HECTAREA (Densidad)		OCUPACION MAXIMA DEL PREDIO (Indice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Suelo Suburbano	5	10	15%	30%	85%	70%

(Acuerdo 16 punto 5.8)

**AREAS DE RECREACION:** Son aquellas áreas públicas o privadas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, dadas sus características.

**Uso principal:** Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, y turismo

**Usos compatibles:** Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.

**Usos condicionados:** Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.

**Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos.

La construcción de complejos turísticos y hoteleros deberán cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y el municipio.

(Acuerdo 16 punto 5.9)

## PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA

**CAMPESTRE:** El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:

- a. En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, los municipios deberán incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en los que la Corporación conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.
- b. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determinan en el siguiente cuadro.

AREAS	OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Indice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMINTENSIVA Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

- c. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

(Acuerdo 16 punto 5.10)

**Artículo 37.- AREAS EXPUESTAS AMENAZAS Y RIESGOS:** Para las áreas de amenaza alta y media por procesos de remoción en masa o inundación que se presentan en el mapa de Amenazas Naturales a escala 1 : 25000 se define la siguiente reglamentación de uso y manejo del suelo:

Áreas de amenaza alta por deslizamientos activos, socavación y avalanchas, serán suelos para la conservación de la flora y recursos conexos. No son aptas para nuevos asentamientos humanos e industriales, ni para actividades agropecuarias, mineras e institucionales.

Áreas de amenaza alta por deslizamientos, son suelos cuya categoría de suelo será la de forestal protector – productor cuyos usos están definidos en el presente acuerdo.

Áreas de amenaza alta por fallas geológicas se definen en la categoría forestal protector; cuyos usos, están definidos en el presente acuerdo. Cualquier proyecto de inversión en estas áreas deberá contar con una evaluación del riesgo aceptable y un análisis de la inversión requerida.

### **Se definen los siguientes sitios de amenaza y riesgo en el casco urbano**

La ronda del río San Antonio o Rio Rute en la zona urbana, se considera expuesta al socavamiento y se tienen determinados cuatro sitios críticos:

#### Sitio 1

Se localiza aguas abajo tomando como punto de referencia el puente de la Vegûita por la margen derecha del río y afecta parte de la calle 7a.

## Sitio 2

Está localizado aguas abajo del puente San Antonio, sobre la vía a la Palma, en la margen izquierda del río San Antonio, a espaldas de la estación de servicio San Antonio.

## Sitio 3

Se localiza 600 metros abajo del puente San Antonio sobre la vía que conduce del centro de la ciudad, al Barrio La Ferrería, frente a las instalaciones de la Empresa de Energía de Cundinamarca, en la margen derecha del río Rute o San Antonio en un tramo aproximado de 500 metros.

## Sitio 4

### Quebrada La Esmeralda

Se localiza a lo largo de la Quebrada en su margen derecha.

### **Otras áreas expuestas y que se consideran como zonas de alto riesgo son:**

Parte alta del Barrio Saboyá límite urbano - sector mesetas

Un sector del Barrio El Tao

Un sector del Barrio Simón Bolívar Parte Alta

Un sector Barrio La Crinolina

Un Sector Barrio San José

Margen derecha del río San Antonio (Calle 9, entre Carreras 8ª y 17).

### **Amenaza y Riesgo bajo:**

Parte Central del Casco Urbano (Calle 6, Carreras 19 y 25 Margen derecha de la Quebrada Gotaque).

Calle 7ª entre carreras 7ª y 8ª, margen izquierda de la Q. Los Tigres.

**Artículo 38.- DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO.** Definidos como un sector del Páramo de Guerrero (Límites con el municipio de Zipaquirá), las Cuchillas de Capira, El Tablón, El Tablazo y el cerro de guayoque. Sus límites definitivos se determinarán en la delimitación de los distritos de manejo integrado elaborados por la CAR. Su ubicación se muestra en el Mapa del Sistema Ambiental municipal; y su importancia radica, en que hacen parte del área de captación del municipio y su influencia regional.

Para el manejo de los anteriores ecosistemas, estos se declaran como Distritos de Manejo Integrado. Sus usos se encuentran definidos en el presente acuerdo.

**Artículo 39.- AREA DE INTERES ECOTURÍSTICO.** Se definen como áreas de interés ecoturístico el Chorro la Virginia, Los afloramientos rocosos y la ronda del río Negro, estos son ecosistemas estratégicos donde es posible desarrollar programas ecológicos, científicos y recreativos, dada la riqueza paisajística y biológica que posee. Aunque no se encuentre dentro del perímetro urbano es posible integrarlo a este mediante paseos ecológicos que no alteren su entorno. Se define igualmente como áreas de manejo especial que por elementos ambientales y sociales cumplen el papel de modelos de explotación sostenible con fines de recreación pasiva y actividades deportivas del orden urbano y rural

También es área de interés turístico los senderos ecológicos que se establecerán cerca de la cabecera municipal. Esta área tiene como uso principal la conservación del valor histórico, cultural y paisajística. Puede darse actividades de recreación contemplativa, restauración y manejo ecológico que contribuya a la conservación del sendero e investigación controlada

asociada con los recursos naturales. Se prohíben los usos relacionados con agricultura, minería y aquellos que se definan por instituciones o entidades que tengan que ver con el manejo y conservación del área.

**Artículo 40.- SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.** Las franjas de los terrenos e inmuebles donde se localizan las redes primarias de los proyectos de expansión del acueducto y alcantarillado en la cabecera municipal y en los centros poblados serán áreas de reserva.

El Alcalde Municipal declarará de utilidad pública los terrenos e inmuebles ubicados en las áreas de reserva una vez se hayan definido los diseños y se cuente con los recursos para la adquisición de los predios respectivos de acuerdo a los procedimientos establecidos.

**Artículo 41.- SUBSISTEMA DE ASEO Y MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS.** Previa la realización de un estudio que contemple las diferentes alternativas, por parte de la Alcaldía Municipal para la definición y ejecución del proyecto más adecuado para el sistema de tratamiento, disposición de residuos sólidos, patógenos y manejo de escombros, cuya área se precisa en, como mínimo, cuatro (4) hectáreas donde será ubicada dicha planta de procesamiento prevista en el PBOT, el sitio más adecuado para este propósito se localiza en el sector de Betania, Veredas La Máquina – Las Lajas) identificado con la cédula catastral 00-04-005-0519-000 ubicado en el Sector Betania Vereda Las Lajas. El alcalde municipal procederá a declarar el derecho preferencial por motivo de interés público sobre el terreno seleccionado y a adelantar los trámites para su adquisición.

**Artículo 42.- SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.-** Para el fortalecimiento del espacio Público se adelantará el Plan parcial del parque ecológico municipal sobre la Quebrada la esmeralda. La formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales se realizarán de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997 y otras normas vigentes.

**Artículo 43.- SUBSISTEMA DE INTERÈS PATRIMONIAL.** Para el fortalecimiento del subsistema de interés patrimonial se adelantará un plan de recuperación y conservación de los terrenos e inmuebles definidos en el PBOT como patrimonio histórico, arquitectónico y cultural. También se adelantará un estudio para evaluar otros inmuebles que puedan ser declarados patrimonio del municipio.

**Artículo 44.- INCENTIVOS PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.-** El municipio contará con un sistema de incentivos para que los propietarios de los inmuebles, elementos y otros relacionados, declarados patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y afines, adelanten acciones concertadas para la conservación de este patrimonio. El Alcalde Municipal presentará al Concejo Municipal un proyecto de acuerdo para tal fin en el siguiente año, contado a partir de aprobado y sancionado el presente acuerdo.

**Artículo 45.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.** Los terrenos e inmuebles donde se localizan los proyectos de la villa olímpica, el Centro de Acopio, la plaza de mercado en la cabecera municipal y en el Corregimiento de Pasuncha serán declarados áreas de reserva y podrán ser declaradas por el Alcalde Municipal, áreas de derecho preferencial o utilidad pública. Aquellos que no sean de propiedad del municipio, este podrá adquirirlos, una vez definidos los recursos necesarios.

**Artículo 46.- SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÈS SOCIAL.** Los proyectos de vivienda de interés social se ubicarán en los terrenos definidos para tal fin en el PBOT. El Alcalde municipal declarará como áreas de construcción y desarrollo prioritario para la ejecución de estos proyectos en concertación con los propietarios de los respectivos predios a través de un plan Parcial.

**Artículo 47.- AREAS DE DESARROLLO ZONA DE CONSOLIDACION URBANA.** Las áreas de consolidación que desarrollen proyectos de loteo, urbanismo y parcelación una vez construidas y terminadas las áreas de cesión, deberán ser entregadas legalmente mediante escritura pública para su conservación y mantenimiento, al municipio.



**Artículo 48.- CESIONES PÚBLICAS.** Para parcelación, desenglobe, urbanización, o construcción en predios, las áreas de cesión se registrarán por los porcentajes establecidos para los diferentes casos, en el punto 45 de la normatividad urbanística.

## **TITULO IV. COMPONENTE URBANO DEL PLAN**

### **CAPITULO I**

#### **ZONAS URBANAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES**

**Artículo 49.- ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN.** Son áreas de protección y conservación del casco urbano y del Corregimiento de Pasuncha:

- Los bosques secundarios en las zonas de escarpe del casco urbano de la cabecera municipal, el área de reserva forestal – protector del bosque de DIOS VE y su zona de amortiguación que se establezca en el plan parcial de manejo.
- Las zonas de ronda de las quebradas Copetones, La Esmeralda, Gotaque o Guataque, el Hatillo y Río Rute en el casco urbano de la cabecera municipal.
- Zonas de Protección Bajo Líneas de Alta Tensión.
- Zonas de Amenaza alta por Deslizamiento Activos y Socavación, por Deslizamientos Potenciales, por fallas geológicas.
- Otras.

Las zonas de protección se encuentran identificadas en los Mapas de Uso Recomendado como de protección y el de Amenazas Naturales del casco urbano de PACHO a escala 1: 5000.

**Artículo 50.- USO DE LAS ZONAS DE BOSQUE Y DE AMORTIGUACIÓN.** El principal uso de estas áreas será la conservación de la flora y los recursos asociados. Se permitirá la recreación contemplativa, manejo y restauración ecológica y la investigación científica controlada. Se requerirá autorización de la autoridad ambiental competente para el adelanto de obras básicas para la implementación de los usos compatibles antes señalados y para el aprovechamiento de productos secundarios sin que ello implique la eliminación de elementos vegetales. Quedan totalmente prohibidos los usos agropecuarios, industriales, urbanísticos, institucionales y los relacionados con caza, pesca y tala.

**Artículo 51.- USO DE LAS ZONAS DE INTERÉS ECOTURÍSTICO.** El uso principal que se debe dar a estas áreas es el de Recreación pasiva. Se permitirán actividades de tipo campestre con el correspondiente establecimiento de instalaciones básicas para este uso. Se prohíben los usos relacionados con agricultura, minería y aquellos que se definan por instituciones o entidades que tengan que ver con el manejo y conservación de este tipo de áreas, como la Oficina Turística de la Gobernación, Planeación Municipal, y Ministerio de Cultura.

**Artículo 52.- USO DE LAS ZONAS DE RONDA** El uso de estas zonas se restringe a conservación de suelos y reforestación de tipo protector. Se admiten actividades como recreación pasiva o contemplativa y la correspondiente construcción de infraestructura de apoyo como puentes y obras de adecuación. Están prohibidos los usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos y todo aquel que afecte negativamente el cuerpo de agua. Para el efecto, se aplicará lo establecido en el Acuerdo 16 de 1998, Artículo primero, numeral 3.2, emanado de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR; y se tendrá en cuenta las determinaciones respectivas, del Documento técnico soporte del PBOT.

**Artículo 53.- USO DE LAS ZONAS DE AMENAZA ALTA.** El uso principal de las zonas es de protección, según el tipo de amenaza. Para las zonas de amenaza por deslizamiento activo o

socavación potencial, el uso es forestal – protector. Para las zonas de amenaza por inundación, deslizamientos y otros, su uso será para actividades agropecuarias y recreacionales. En el caso del río negro y las quebradas que atraviesan el casco urbano, dentro de su perímetro, se establece una zona de conservación cuya franja mínima es de 30 metros a lado y lado de la cota máxima promedio de inundación. Para el río negro en su recorrido por el sector rural, se establece igualmente una franja mínima de conservación de 30 metros a lado y lado de la cota máxima promedio de inundación; y de 100 metros para los sitios en los cuales, dado el grado de amenaza y riesgo natural, sea necesario hacerlo. La Secretaría de Planeación municipal, estudiará cada caso en particular y aplicará las medidas correspondientes. En lo que respecta a los nacimientos y humedales, esta franja mínima de conservación y protección, será de 30 metros en su entorno.

Las zonas de amenaza tienen prohibido el uso para nuevos asentamientos humanos e industriales, actividades agropecuarias o mineras.

**Artículo 54.- USO PARA ZONAS DE AMENAZA MEDIA.** Las zonas de amenaza media por deslizamiento requieren para el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos de un plan de manejo ambiental de acuerdo a los términos de referencia establecidos por la autoridad ambiental.

## **CAPITULO II**

### **UNIDADES DE PLANEAMIENTO INTERMEDIO, TRATAMIENTO DE LOS CONJUNTOS URBANOS**

**Artículo 55.- CONSERVACIÓN** Son aquellas áreas urbanas que requieren una preservación estricta o una restauración y conservación urbanística.

La preservación estricta es el manejo urbano para suelos de protección.

La restauración y conservación urbanística se le dará a aquellas zonas donde haya presencia de patrimonio histórico cultural. La restauración implica acciones para devolver al área sus

características originales, significa la posibilidad de dar usos productivos específicos, siempre y cuando se desarrolle sin detrimento de los mismos. Ej. Sector de la Ferrería, Alcaldía Municipal.

La Recuperación se dará en áreas que presentan recursos naturales contaminados o degradados y asentamientos humanos en riesgo, las intervenciones se traducen en programas de control de la contaminación, relocalización, obras de corrección, control de riesgos, reforestación etc. Ej. Zona de protección en el Barrio El Tao.

**Artículo 56.- RENOVACIÓN URBANA:** Son acciones dirigidas para introducir modificaciones substanciales en el uso actual o para detener deterioro físico o ambiental, aplicable a áreas que presenten conflictos de uso por incompatibilidad, congestión etc. Ej. Parque Central

**Artículo 57.- CONSOLIDACIÓN:** Se refiere al manejo propuesto para aquellas áreas de la Ciudad donde existe déficit o carencia de servicios públicos, equipamientos de servicio social, y problemas de accesibilidad. Las acciones que se implementan, persiguen mejorar cobertura en estos aspectos.

**Artículo 58.- MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ASENTAMIENTOS:** Constituyen las áreas sujetas a acciones dirigidas a y que combinan de manera integral los tratamientos de consolidación y recuperación: Ej. Barrio El Tao.

**Artículo 59.- DESARROLLO DE INMUEBLES SIN URBANIZAR:** Se refiere a las áreas urbanas con bajos grados de urbanización o no urbanizadas destinadas a urbanizarse y construirse bajo las condiciones de uso e intensidad determinadas en el Plan, de acuerdo a su vocación, proyección e integración con los sistemas estructurantes.

## **CAPITULO III**

### **NORMATIVIDAD URBANISTICA**

**Artículo 60.- NORMATIVIDAD URBANISTICA.** El municipio dentro de su perímetro urbano, establece la clasificación de los usos del suelo, su ubicación y su normalización; en función de lo cual, se considerarán los siguientes parámetros:

1. Adoptar el desarrollo físico con la definición de políticas, el conjunto de normas urbanísticas y el proceso de aplicación de las mismas, orientadas a regular la consolidación y desenvolvimiento urbano de la ciudad y que van a complementar el plan básico de ordenamiento territorial.

2. Para la ejecución del desarrollo físico, se establece la identificación y tratamiento de los siguientes aspectos:

La reglamentación del uso de la tierra y las normas urbanísticas y de construcción específicas para cada zona.

La definición del perímetro urbano.

El plan vial.

3. Se adoptan como planos oficiales, los que integran la cartografía del PBOT; estos, no podrán modificarse sin previo concepto favorable del Concejo municipal.

#### **PERIMETRO URBANO**

La reglamentación del perímetro urbano existente contemplará exigencias a los urbanizadores o futuros asentamientos para garantizar la buena prestación de los servicios públicos básicos domiciliarios (Acueducto, alcantarillado y energía eléctrica), de común acuerdo con las empresas prestadoras de dichos servicios públicos domiciliarios.

**OBSERVACION:** La cota de servicios para el suministro de agua potable que se debe tener en cuenta es de 10.00 ML., por debajo de la cota de la base del tanque de almacenamiento para la distribución ubicado en la planta de tratamiento.

## USOS DEL SUELO

4.- El territorio del municipio de Pacho, se divide en las siguientes áreas:

Area Urbana, o sea la comprendida al interior de perímetro urbano adoptado por Acuerdo municipal N° 15 de Agosto 19 del año 1994. (Se deberá actualizar mediante el sistema GPS - programa de ejecución, proyecto 8.1.10)

Area Rural, o sea la comprendida dentro del límite administrativo Municipal excluyendo el área urbana.

**PARAGRAFO:** El área urbana a su vez, se subdivide en las siguientes zonas plenamente identificadas en el mapa de usos del suelo urbano, así:

USO INSTITUCIONAL  
USO RECREACION Y AREAS VERDES  
PROTECCION Y CONSERVACION  
PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL  
USO TURISTICO  
EQUIPAMENTOS  
USO COMERCIAL  
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

5.- Los usos asignados a las diferentes zonas mencionadas en el anterior numeral, se dan mediante la clasificación de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, recreativos y residenciales, establecida en los capítulos A. al E.

### A. CLASIFICACION ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

6. Los establecimientos comerciales, es decir, aquellos destinados al intercambio de bienes o servicios, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social, así:

#### GRUPO 1

Son los establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como son:

## VENTA DE BIENES

Alimentos al detal para consumo diario de: bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescados, salsamentarias, tiendas de esquina y similares.

Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías, farmacias y perfumerías.

Artículos de línea múltiple y al detal: Miscelánias y boutiques.

Artículos de librería y papelería al detal.

Servicios florales al detal : Floristerías y similares

## VENTA DE SERVICIOS

Servicios personales:

Salón de belleza y peluquería, agencias de lavandería y tintorería, fuentes de soda.

Servicios profesionales:

Pequeñas oficinas de arquitectos, ingenieros, abogados y similares, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios clínicos.

## GRUPO 2

Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por ejercer un mediano impacto ambiental o urbanísticos, tales como:

### VENTA DE BIENES:

Textiles al detal:

Almacenes de ropa, almacenes de telas y paños, almacenes de cortinas.

Artículos para el hogar:

Almacenes de muebles, almacenes de electrodomésticos y de artículos para el hogar.

Artículos de cuero:

Almacenes de zapatos y carteras, almacenes de artículos de cuero, varios.

Artículos fonográficos:

Almacenes de discos.

Artículos de lujo:

Joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas.

Instrumental:

Equipos científicos y aparatos fotográficos.

Repuestos eléctricos y electrónicos.

Artículos de ferretería

Exhibición y venta de vehículos

Combustibles y similares, venta de carbón, venta de lubricantes,

Venta de artículos funerarios (funerarias)

Insumos industriales de construcción y agropecuarios: salas de exhibición y venta de insumos industriales, artículos de construcción e insumos agropecuarios.

Estaciones de servicio.

## VENTA DE SERVICIOS:

Recreativos: Cine, tabernas (con construcciones adecuadas para tal fin, de manera que eviten la contaminación auditiva), café-concierto, bolos, juegos de mesa permitidos, club social.

Personales: Saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza.

Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías (planta), encuadernación, remontadoras, mecánica, automotores, eléctricos, electrodomésticos.

Profesionales: Oficinas de Arquitectos, Abogados, Ingenieros, Etc...

Turísticos: Hoteles, aparta-hoteles y residencias.

Financieros: Compañía de Seguros, Agencias de finca raíz, bolsa de valores.

Bancarios: Corporaciones de ahorro, Bancos, Cajas de ahorros.

Alimenticios: Restaurantes y cafeterías.

Parqueaderos: Provisionales y permanentes.

Casas distribuidoras o importadoras.

## GRUPO 3

Son los establecimientos que en razón de la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental o urbanístico, no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial, tales como:

### VENTA DE SERVICIOS:

Bodegas de almacenamiento o depósitos de considerables volúmenes de carga.

Terminales de Transporte.

### VENTA DE BIENES:

Grandes supermercados.

## GRUPO 4

Son los establecimientos comerciales que tienen impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y requieren de ubicación restringida.

### A. ESTABLECIMIENTOS PARA VENTA DE SERVICIOS (Ubicación Restringida)

Recreativos: Grilles y discotecas, tabernas, bares y cantinas, cafés, casas de lenocinio.

Turísticos: Moteles, amoblados, estaderos y similares.



Funerarias: Salas de velación.

Los establecimientos que tienen impacto auditivo negativo tienen restricciones de construcción. Estos establecimientos que presentan contaminación auditiva, deberán tener una construcción adecuada aislante del ruido del interior al exterior; no se permitirá en estos, cubiertas en tejas de cualquier índole; las edificaciones destinadas a este propósito, tendrán que construirse placas en concreto y muros en ladrillo pañetado aislados con materiales adecuados. Dependiendo el lugar de ubicación compatible con el uso del suelo y el grado de impacto contaminante generado por el establecimiento, habrá además, medidas adicionales y consideraciones de tipo técnico reglamentadas por la Secretaría de Planeación municipal con el propósito de mitigar dicho impacto para evitar conflictos ambientales y sociales.

## B. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

7.- Los establecimientos industriales son aquellos destinados a la explotación y transformación de materia prima y se clasifican así:

Tipo A. Industria Extractiva

Tipo B. Industria Transformadora

8.- Industria Extractiva: De acuerdo al Impacto Ambiental y Urbanístico que genera dicha actividad industrial no se permite su ubicación dentro del perímetro urbano

9.- Industria Transformadora: De acuerdo al Impacto Ambiental y Urbanístico que genera dicha actividad industrial, se divide en tres grupos, así:

### Grupo 1. Manufacturas

Es aquella actividad considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, así: Reparación de equipos para oficina, confección de artículos higiénicos en tela como toallas, servilletas, etc..., fabricación de espejos y vitrales, tipografías, litografías editoriales, talleres de encuadernación que no ocasionen ruidos, olores u otro tipo de molestias y que no ocupen más de tres (3) caballos de fuerza; confección de prendas de vestir y similares, talabarterías, laboratorios fotográficos, joyerías, fábrica de instrumentos musicales, preparación de comestibles, panaderías y lavanderías.

### Grupo 2

Es aquella industria compatible con el uso comercial, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización, debido a su magnitud y a su alto impacto urbanístico, así: Depósitos y talleres de reparación; toda clase de reparación liviana como fabricación de piezas para maquinaria, ensamblaje de maquinaria y fabricación de productos alimenticios.

### Grupo 3

Es aquella industria que tiene restricciones de localización, debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto Urbanístico, así: Plantas de tratamientos de aguas residuales, establecimientos agroindustriales; industrias metalúrgicas, entre otras.

10.- La Secretaría de Planeación municipal conjuntamente con la Junta de Planeación municipal, debe adelantar un estudio que determine, identifique y clasifique los establecimientos industriales considerados en cada uno de los grupos relacionados en el numeral anterior, que se encuentran localizados en el casco urbano del municipio. Este proceso se hará a través de un Plan Parcial, que tendrá que efectuarse en el corto plazo (1 a 3 años).

11.- Para la clasificación de los establecimientos industriales, la Secretaría de Planeación Municipal, debe considerar las siguientes variables:

Tamaño de la Industria, teniendo en cuenta el número de empleados, capacidad instalada, área total del lote y área construida.

Impacto Ambiental, teniendo en cuenta: Niveles de consumo de servicios públicos (agua, energía y aseo), producción de contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, inflamables, energéticos, térmicos, acústicos, auditivos y radioactivos).

Impacto Urbanístico, teniendo en cuenta: La generación de tráfico vehicular y la generación de usos conexos.

**OBSERVACION:** Las industrias de menor impacto que se encuentran actualmente ubicadas en el casco urbano del municipio en zonas residenciales, deberán acogerse a un plan de manejo ambiental reglamentado por la Secretaría de Planeación Municipal y aprobado por la CAR, para el cumplimiento de las normas establecidas sobre el control de los niveles de ruido, contaminación ambiental y ocupación del espacio público.

Los establecimientos que ejercen una actividad industrial clasificados en los grupos 1, 2 y 3 y que se encuentran actualmente ubicados dentro del perímetro urbano en zonas incompatibles con su uso, deberán ser reubicados en sectores no residenciales y su actividad tendrá que ser compatible con el uso del suelo con base en lo establecido en el presente acuerdo. Esta reubicación tendrá que darse en un período de tiempo no mayor a Diez años (10) años, como lo contempla el Decreto 948 del año 1995. En todos los casos, las industrias que se reubiquen, tendrán que contar previamente con la licencia ambiental respectiva y la certificación de compatibilidad de uso del suelo expedida por la Secretaría de Planeación municipal.

### C. ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES

12.- Las edificaciones de uso Institucional, es decir, aquellas destinadas a la prestación de diferentes niveles de servicios sociales, asistenciales y administrativos requeridos por la población, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, social y urbanístico, así:

### Grupo 1

Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón a su bajo impacto ambiental, urbanístico y social, tales como: Servicios culturales, educacionales, a excepción de universidades y similares.

### Grupo 2

Son aquellos compatibles con el uso residencial, dado el bajo impacto social y ambiental, aunque tienen restricciones diferenciales de localización según su magnitud e impacto urbanístico derivado, tales como: Servicios Administrativos, educacionales, sociales y asistenciales, de culto, a excepción de cementerios.

### Grupo 3

Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado el alto impacto social que producen, por lo que tiene restricciones en su localización, tales como servicios de seguridad, cementerios.

## D. ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS RECREACIONALES

13.- Las zonas o establecimientos recreativos, es decir, aquellos destinados al esparcimiento público o privado, se clasifican de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos, así:

### GRUPO 1

Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón a su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: clubes campestres, parques de barrio y zonas verdes.

### GRUPO 2

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: Centros deportivos y de espectáculos, clubes sociales y parques de diversión.

## E. ZONAS RESIDENCIALES

14.- De acuerdo a la intensidad y estructura de los tipos de desarrollo residencial, se divide en:

Construcciones residenciales unifamiliares o bifamiliares: Son aquellas destinadas a ocupar una o dos viviendas por predio.

Construcciones residenciales multifamiliares, son aquellas destinadas para la ocupación de más de dos viviendas por predio con copropiedad de áreas libres y comunales.

## **REGLAMENTACION**

15.- La reglamentación de las zonas a que se refiere el numeral de Usos del Suelo, se dará definiendo para cada una de estas, el tipo de tratamiento, los usos permitidos y las normas urbanísticas y de construcción específicas.

**OBSERVACION:** Para la ubicación de nuevos establecimientos que generan cierto impacto social de consideración, en áreas o sectores aledaños a parques, áreas recreativas, zonas residenciales y centros educativos, se tendrá en cuenta las siguientes distancias:

Venta de licores al por menor:	100 metros como mínimo.
Casinos:	100 metros como mínimo.
Casas de lenocinio:	1.000 metros como mínimo.
Estaciones de servicio con expendios de gasolina:	500 metros como mínimo.
Discotecas:	500 metros como mínimo.
Bares:	500 metros como mínimo.
juegos de videos:	200 metros como mínimo.

Aquellos establecimientos que se encuentran ubicados actualmente en contraposición a lo establecido anteriormente, tendrán un plazo máximo para ajustarse a las normas, así:

Venta de licores al por menor:	Seis (6) meses
Casinos:	Seis (6) meses
Casas de lenocinio:	Seis (6) meses
Estaciones de servicio con expendios de gasolina:	Dos (2) Años
Discotecas:	Seis (6) meses
Bares:	Seis (6) meses
juegos de videos:	Seis (6) meses

## NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS DONDE SE PRETENDA DESARROLLAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

16.- La densidad residencial, será la resultante de la correcta aplicación de:

El índice de habitabilidad  
El equipamiento comunal  
La volumetría permitida

17.- El índice de habitabilidad es el área mínima de vivienda permitida, siendo ésta, el equivalente a 20.00 M<sup>2</sup> de vivienda por alcoba, resultando áreas mínimas de vivienda permisibles, así:

Vivienda de 1 alcoba: área mínima 20.00 M<sup>2</sup>  
Vivienda de 2 alcobas: área mínima 40.00 M<sup>2</sup>  
Vivienda de 3 alcobas: área mínima 60.00 M<sup>2</sup>  
Vivienda de 4 alcobas: área mínima 80.00 M<sup>2</sup>

Estos 20.00 M<sup>2</sup> incluyen las áreas comunes a dos o más viviendas como son:

Accesos, circulaciones, escaleras, ascensores, depósitos y administración, con excepción de las áreas de parqueo y cuartos de máquinas.

OBSERVACION: Para contabilizar el índice de habitabilidad, se tendrán en cuenta todas y cada una de las alcobas del proyecto respectivo.

18.- Equipamiento Comunal: Todo planteamiento de vivienda, debe proveer con carácter obligatorio, un área para equipamiento comunal, pudiendo destinarse a los siguientes usos:

Recreativo: Parque, zona verde, jardines, antejardines, plazoleta, juegos cubiertos.

Educacional: Guardería, jardín infantil o escuela.

Asistencial: enfermería, centro de salud.

Mixtos: Salón múltiple

Estacionamiento para visitantes: Únicamente los requeridos por la norma y ubicados dentro del predio.

OBSERVACION: En todos los proyectos de construcción de vivienda se exigirá la destinación de 15 m<sup>2</sup> por habitante para espacio público de acuerdo a la Ley 388 de 1997, Decreto 1504 de 1998.

19.- El área de equipamiento comunal, será la resultante de destinar 10.00 M<sup>2</sup> por cada 80.00 M<sup>2</sup> de áreas construidas para vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto, cubierto o descubierta el 80% como mínimo.

OBSERVACION 1: Para soluciones de vivienda que contemplen 1.200 M<sup>2</sup> o menos, construidos en viviendas, el requerimiento comunal será el equivalente a las áreas libres requeridas por los aislamientos.

OBSERVACION 2: El equipamiento comunal de que habla el presente numeral, se exigirá únicamente para construcciones nuevas, adiciones o reformas substanciales.

20.- El equipamiento comunal deberá ubicarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad con acceso directo sobre una vía principal, de manera que se garantice su carácter de espacio comunal de copropiedad.

21.- La Secretaría de Planeación Municipal, reglamentará mediante resolución, las características de ubicación, localización y diseño de estos espacios.

22.- Volumetría permitida: Será la resultante de la aplicación de las normas sobre alturas, empates, aislamientos, retrocesos y disminuciones de lotes, según la zona de que se trate.

23.- Las edificaciones levantadas al lado de otras existentes, consideradas como permanentes, deberán solucionar en función de aquellas, sus empates, aislamientos, retrocesos, paramentos y voladizos.

OBSERVACION: Se considera construcción permanente, aquella en la cual la construcción existente, representa el 50% o más de la norma permitida.

24.- Para subdivisiones de lotes existentes, el lote mínimo aceptable debe cumplir con las siguientes condiciones:

Area mínima de 60.00 M<sup>2</sup> y frente mínimo de 5.00 mts.

Relación frente - fondo: que el cociente resultante de dividir el frente por el fondo, no sea menor de 0.25.

25- La Secretaría de Planeación realizará la respectiva visita para determinar el paramento de la vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; y en todos los casos, expedirá certificación de la visita. Esta certificación hará parte del proceso y acompañará la solicitud de licencia de construcción.

26. Se consideran categorías de vías urbanas, así: VIA DE PRIMER ORDEN: Ancho mínimo 15 metros; ancho de andenes 3 metros mínimo en zonas centrales y comerciales y 2 metros en zonas de vivienda. VIA DE SEGUNDO ORDEN: Ancho mínimo 10 metros; ancho de andenes 1.50 metros mínimo. VIA DE TERCER ORDEN: Ancho mínimo 9 metros; ancho de andenes 1.50 metros. VIA PEATONAL: Ancho total 6 metros; ancho de andenes 1.50 metros. Las vías vehiculares y andenes que se construyan en la zona de consolidación urbana, deberán acogerse en todos los casos a lo establecido en la Ordenanza N° 065 de Diciembre del año 1999; siguiendo para su construcción el diseño ortogonal; y para cada caso en particular, la Secretaría de Planeación Municipal determinará las especificaciones respectivas como cumplimiento de los requisitos para expedición de licencias de construcción y de urbanismo.

27. Las vías peatonales que se construyan en la zona de consolidación urbana tendrán que hacerse siguiendo el diseño ortogonal y deberán cumplir los requerimientos de la ordenanza N° 065 de Diciembre del año 1999.

28. Las obras que se adelanten en las edificaciones existentes dentro del perímetro urbano, tales como: Demolición, ampliación, remodelación, mejoramiento de fachadas e interiores, desmonte y montaje de cubiertas, tendrán que contar con la licencia respectiva en todos los casos; y el costo de estas licencias serán establecidos por la Secretaría de Planeación municipal, con base en las tarifas existentes y que rigen para el Departamento.

29. La ocupación de vías y en general del espacio público cuando se desarrolle una construcción, tendrá para el usuario un costo a partir del primer mes de expedida la licencia de construcción. Este valor será liquidado de acuerdo a lo establecido en el acuerdo 59 de 1996.; y su pago, deberá hacerse en la Tesorería municipal.

30. Toda construcción que se adelante hacia las vías públicas y que represente peligro para los peatones, deberá tener la protección necesaria mediante cerramiento con material adecuado y su respectiva señalización. De acuerdo a las características de cada construcción, la Secretaría de Planeación hará las recomendaciones del caso por escrito al momento de expedir la licencia de construcción; y serán de obligatorio cumplimiento por parte del propietario de la obra.

31. Los propietarios de obras que se adelanten con el lleno de los requisitos, no podrán depositar sobre las zonas y vías públicas, ningún tipo de material sin haber pagado por ello; y en caso de suspensión o una vez terminada la obra, deberán levantar los mencionados materiales y escombros. Si por alguna razón los propietarios de las obras no retiran los materiales de construcción a su debido tiempo, el municipio procederá a decomisarlos; y para su devolución, deberán pagar a favor del municipio el valor equivalente a la ocupación de espacio contemplado en el acuerdo 59 de 1996. Tratándose de escombros, el municipio también procederá a retirarlos y aplicará sanciones que van desde uno (1) a cinco (5) salarios mínimos legales vigentes (mensuales) de acuerdo a cada caso; exigibles mediante notificación al propietario, y con copia a la Tesorería municipal para que se tenga en cuenta al momento de la expedición de paz y salvos municipales.

32. La Secretaría de Planeación municipal exigirá a cada uno de los solicitantes de licencias de construcción, el respectivo paz y salvo de tesorería vigente; sin el cual, no podrá expedirse la correspondiente licencia de construcción o urbanismo.

33. Cada propietario de obra, deberá proteger los materiales de construcción depositados en zonas y vías públicas, de tal manera que se garantice que estos, no sean arrastrados por la escorrentía de las lluvias ni perjudiquen, a particulares y/o a los sumideros, pozos de inspección y en general a las redes de alcantarillado del municipio. También en estos casos, el municipio podrá aplicar sanciones equivalentes a las contempladas por ocupación del espacio público establecidas en el acuerdo 59 de 1996.

32. El rompimiento de vías para adelantar la construcción de acometidas tanto de acueducto o alcantarillado y redes de servicios públicos en general, por parte de particulares y/o entidades públicas o privadas, tendrá que contar con el respectivo permiso de la Secretaría de Servicios Públicos y de la Secretaría de Planeación municipal; y en todos los casos, la Secretaría de Planeación municipal exigirá el pago de los derechos respectivos, así como también las obligaciones del constructor para volver a dejar en buen estado las vías afectadas.

La violación a esta norma, acarreará las sanciones contempladas para el efecto en el acuerdo 59 de 1996; exigibles mediante notificación al infractor; y la Secretaría de Planeación Municipal oficiará de esta situación a la Tesorería municipal para que se tenga en cuenta al momento de la expedición de paz y salvos municipales. Cuando se trate de entidades privadas, que incumplan con el pago correspondiente a la sanción, se notificará a la Cámara de Comercio para efecto de aplicación de las medidas pertinentes.

33. El procedimiento de solicitud de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios ante las empresas respectivas, deberá contar con la correspondiente licencia o permiso de construcción y/o urbanismo tanto para las construcciones nuevas, como para las existentes, que incluya la autorización para el rompimiento de las vías si es del caso; sin los cuales, las mencionadas empresas, se abstendrán de aprobar matrículas para la prestación de dichos servicios.

34. Para toda obra de construcción de vivienda y obra civil, el municipio a través de la Secretaría de Planeación velará por la calidad de ejecución; para lo cual, quien realice la ejecución física de cada construcción u obra civil, tendrá la obligación de acreditar su idoneidad mediante la presentación del carné de técnico constructor. Esto para dar cumplimiento a la Ley 64 de 1978 y la Ley 14 de 1975.

35. El incumplimiento a lo establecido en el punto anterior, autoriza a la Secretaría de Planeación con apoyo policivo, a paralizar el avance de las obras hasta tanto no se cumpla con la disposición legal.

#### DEL TRATAMIENTO, USOS Y NORMAS ASIGNADAS A LA ZONA PATRIMONIO HISTORICO – CULTURAL Y RELIGIOSO

36. Se le asigna el tratamiento de conservación por tratarse de zonas que generan una memoria urbana clara del municipio:

SITIO	BARRIO	DIRECCION	MANZAN
COLONIA ALBERTO NIETO CANO	KENNEDY	KR - 11 CON CLL - 7	A 20
MONUMENTO A LA VIRGEN DIOS VE	BARRIO EL TAO SIMON BOLIVAR	BARRIO EL TAO SIMON BOLIVAR	11 9
HORNO DE LA FERRERIA	LA FERRERIA	LA FERERIA	1



PARQUE CENTRAL CASA DE LA CULTURA	CENTRO ANTONIO NARIÑO	CENTRO CLL-9 ENTRE CRA-17 Y 18	1-3-6-21 6
IGLESIA DE LA PARROQUIA DE SAN ANTONIO DE PADUA	CENTRO	CENTRO	17
CAPILLA DEL DIVINO NIÑO	LA FERRERIA	LA FERRERIA	04
COLEGIO PIO XII SECCION A	CENTRO	CLL-7 ENTRE CRA 20- 21	13
CASA DE GOBIERNO MUNICIPAL	CENTRO	CENTRO	03
EDIFICIO ANTIGUO DEL HOSPITAL SAN RAFAEL	NARIÑO	CLL-9 CRA 16	10

OBSERVACION: Para establecer completo este patrimonio, el municipio adelantará un inventario detallado.

37. Se crea como espacio prioritario y con características de Patrimonio municipal histórico, cultural, arquitectónico y religioso, El Parque central y sus edificios que lo demarcan, así: Por el Norte sobre la carrera 17; por el Sur sobre la carrera 16; por el Oriente sobre la calle 7 y por el Occidente sobre la calle 8; como también los edificios ubicados sobre la esquina Nor-Oriental, del cruce de la calle 7 con la carrera 17; la esquina Nor-Occidental del cruce de la calle 8 y la carrera 17; la esquina Sur-Occidental del cruce de la calle 8 y la carrera 16; la esquina Sur-Oriental del cruce de la calle 7 con la carrera 16.

38. Sus normas urbanísticas y de construcción son:

Altura y empate: La altura máxima será de dos pisos. La altura de cada piso deberá guardar las mismas proporciones de la altura de las edificaciones vecinas y con empates al mismo nivel de la cubierta de las construcciones adosadas.

Voladizos: El voladizo máximo que se permitirá será de 0.75 mts, con tratamiento de balcón abierto. Si se manejara como balcón cerrado, éste cerramiento debe ser en madera y vidrio, con un estilo Colonial o Republicano en sus formas, proporciones, colores y estructuras.

Materiales de la fachada: Los materiales deben tener absoluta y directa relación con las principales y más destacadas construcciones que por su valor arquitectónico sobresalen en este espacio de la plaza; y es obligación de la persona que vaya a reformar alguna construcción, asesorarse en la Secretaría de Planeación Municipal y contar con la aprobación sobre la aplicación de este tipo de materiales.

DEL TRATAMIENTO, USOS Y NORMAS, ASIGNADAS A LA ZONA URBANA RESIDENCIAL

39. Las zonas urbanas residenciales son las demarcadas en el plano de Clasificación del Uso del Suelo y se extienden hasta el límite del perímetro urbano, excluyendo las Zonas institucionales, recreacionales, áreas verdes, de protección y conservación, de patrimonio histórico, cultural, arquitectónico, religioso, de equipamiento y Comercial.

40. Se le asigna el tratamiento de consolidación y desarrollo por tratarse de una zona en donde predomina el uso de vivienda y que ha llevado a que el Municipio paulatinamente amplíe su perímetro urbano y se vaya generando sistemáticamente una consolidación de algunos barrios y el cambio de uso de potreros baldíos a áreas destinadas a vivienda.

41. La Secretaría de Planeación municipal, será la encargada de determinar para cada caso que se presente de loteos y/o urbanizaciones. La aplicación de las variables enunciadas en los numerales 43, 44, 45, 46 y 47.

42. Los usos para la zona urbana residencial son:

Vivienda: Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.

Comercio: Grupo 1

Industria : Grupo 1

Institucional: Grupos 1 y 2

Recreativo Grupo 1 y 2

43. Las normas urbanísticas y de construcción son:

Densidad: Se deberá mantener una densidad media de 36 a 72 unidades de vivienda por hectárea.

Índice de ocupación: Oscilará entre el 50% y el 70% del área ocupada con relación al área del lote.

Altura y empates: La altura máxima permitida para la zona urbana de vivienda será de 3 pisos, 2 pisos y altillo o de 9.00 metros de altura. Además se deben tener en cuenta los casos de alturas y empates enunciados en el numeral 47 literal C.

Aislamientos:

D-1 Posterior

Para edificaciones de 1 a 2 pisos serán de 3.00 metros.

Para edificaciones de 3 pisos o 2 pisos y altillo, serán de 4.00 metros.

D-2 Lateral

Para edificaciones de 1 a 2 pisos serán de 2 metros

Para edificaciones de 2 Pisos a 2 pisos y altillo, serán de 3.00 metros.

D-3 Antejardines: La Secretaría de Planeación Municipal, fijará la profundidad de los antejardines, de acuerdo al desarrollo del sector y a las normas sobre empates hasta un máximo de 5 metros. Los antejardines de las construcciones que cumpliendo con el aislamiento respectivo, tengan uso comercial, deben tratar esta área como prolongación de la zona dura del andén, no pudiendo existir cerramiento total ni obstáculo alguno.

OBSERVACION: Las áreas de antejardines no podrán ser contabilizadas como áreas de estacionamientos dentro de la cuota de estacionamientos exigida.

Voladizos: Los voladizos máximos permitidos para la zona urbana de vivienda en sectores donde no existan antejardines ni retrocesos, será de 0.45 metros. por cada metro de andén; y para sectores donde existan retrocesos y antejardines, será de 0.70 metros por cada metro de retroceso o antejardín.

Cerramientos: Los muros que sirven de cerramientos a los lotes, deberán tener una altura máxima de 2.50 metros.

Los cerramientos laterales y frontales para antejardines, tendrán una altura máxima de 1.00 metro en muro lleno; y hasta 1.50 metros en cierres transparentes.

Estacionamientos. Los estacionamientos que deban ser previstos, serán los siguientes:

Para unifamiliares: 1 Estacionamiento Opcional

Para bifamiliares : 1 estacionamiento obligatorio

Para agrupaciones: 1 estacionamiento por cada tres unidades de vivienda.

44. Las áreas y los frentes mínimos son:

	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO
Unifamiliar	60.00 M2	5.00 ML
Bifamiliar	200.00 M2	10.00 ML
Agrupaciones	1.800 M2	30.00 ML

45. Los porcentajes mínimos de cesión para los diferentes tipos de vivienda son:

	Plan Vial	Servicios Comunales	Zonas Verdes
	%	%	%
Unifamiliar	20.0 a 25.0	8.0 a 10.0	8.0 a 8.5
Bifamiliar	16.0 a 20.0	12.0 a 15.0	10.0 a 12.0
Multifamiliar	18.0 a 20.0	14.0 a 16.0	11.0 a 15.0

OBSERVACION: Toda área de cesión, deberá cederse y escriturarse a favor del municipio.

#### NORMAS URBANISTICAS POR SECTORES

46.- Para el sector determinado por los siguientes linderos: Por el Norte con la carrera 19; por el Sur con la carrera 14; por el Oriente con la calle 6 y por el Occidente con el río San Antonio. Se le asigna el tratamiento de conservación por tratarse de un sector que representa y genera una memoria urbana clara del Municipio, además, muestra estructuras homogéneas de interés histórico que sirvieron de escenario a hechos de trascendencia para éste; también tiene áreas consolidadas con características, homogéneas de usos y estructuras que cumplen una función adecuada dentro del sistema urbano.

47.- Las normas urbanísticas y de construcción son:

Densidad: Se deberá mantener una densidad alta de 36 a 72 unidades de vivienda por hectárea.

Índice de ocupación: El índice de ocupación oscilará entre el 50% y el 60% de área ocupada, con relación al área del lote.

Alturas y empates: Se medirá por el número de pisos que contenga y corresponderá a la distancia vertical sobre la línea de construcción entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.

Se pueden presentar los siguientes casos:

Caso 1. Existen varias edificaciones en la cuadra con diferente altura

1A. La construcción colindante, determina la altura mínima.

1B. La nueva construcción debe solucionar en fachada mediante un empate, la diferencia de altura, con la construcción colindante.

Caso 2. Existen varias edificaciones en la cuadra, con diferente altura y en terreno inclinado: la construcción que se realice se obliga a empatar con la construcción colindante y solucionar en fachada, mediante empate, el posible cambio de altura.

Caso 3. Construcciones en medio de dos (2) de igual altura.

3A. Las construcciones existentes, determinan la altura mínima.

3B. La nueva construcción debe solucionar en fachada mediante empate, la diferencia de altura.

Caso 4: Construcción en medio de dos (2) de diferente altura y en terreno inclinado.

4A. Las construcciones existentes determinan las alturas mínimas y la construcción nueva se obliga a solucionar en fachada mediante empates, cualquier cambio de altura.

4B. La construcción existente, obliga a solucionar en fachada mediante empates, cualquier cambio de alturas.

Caso 5: Existe en la cuadra una altura predominante.

5A. La altura predominante determina la altura mínima.

Caso 6. Construcción en medio de dos (2), de diferente altura en una cuadra de altura predominante.

6A. La nueva construcción mantiene la altura predominante.

6B. La nueva construcción mantiene la altura predominante parcialmente, y se obliga a solucionar en fachada, mediante empate, con la construcción colindante, el posible cambio de altura.

Caso 7. Construcciones en una cuadra donde predomina totalmente una altura determinada.

7A. La nueva construcción debe mantener la altura predominante

7B. La nueva construcción se obliga a solucionar en fachada mediante empate, el cambio posible de altura a partir de la altura predominante.

OBSERVACION: La altura máxima permitida en este sector, será de 4 pisos o 12,00 m.

Aislamientos:

D-1 Posterior: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ocupación posterior de la construcción y el lindero.

Todos los aislamientos laterales están en función del número de pisos a razón de 1.00 metro por cada nuevo piso hasta completar 3.00 metros.

En caso de que el proyecto conforme un espacio central a manera de claustro o patio interior. Esta área deberá ser igual o mayor a la que daría en proyecto con aislamiento posterior.

D-2 Lateral. Es el espacio libre comprendido entre el límite de ocupación lateral y el lindero del lote, y su dimensión será la relación que oscilará entre  $1/3$  y  $1/5$  de la altura con un mínimo de 3.00 metros.

D-3 Antejardines. La Secretaría de Planeación Municipal, fijará la profundidad de los antejardines de acuerdo al desarrollo del sector o a las pautas marcadas por algunos proyectos ya construidos con antelación a este documento.

Los antejardines que tengan uso comercial, deben tratar esta área como prolongación de la zona dura del andén, no pudiendo existir cerramiento total ni obstáculo alguno.

Voladizos: Son las partes de los pisos superiores de un edificio, que sobresalen de la línea de construcción y cuyo apoyo no es visible. Los voladizos máximos permitidos para esta zona Centro, será de 0.50 mts por cada metro de andén perteneciente al plan vial exigiéndose para todos los casos, empate en las construcciones vecinas.

48. Toda demolición total o parcial de alguno de estos edificios que enmarcan la plaza central, o el simple cambio de uno de los materiales de la fachada o el cambio de proporción de alguno de sus elementos componentes como son: Puertas, ventanas, zócalos, cornisas, aleros, cubiertas, colores, debe tramitarse la licencia respectiva en la Secretaría de Planeación municipal.

49. Además de las anteriores normas se deberá tener en cuenta para la zona urbana residencial, las normas generales previstas para todas las zonas en donde se pretenda desarrollar la construcción de viviendas.

50. Para el sector determinado por los siguientes linderos: Por el Norte por la carrera 20 hasta llegar a la calle 7 y continuar por la carrera 21 hasta llegar a la calle 10; por el sur con la carrera 13 hasta llegar a la calle 7 y continuará por la carrera 12 hasta llegar al río San Antonio; por el oriente con la diagonal 5 hasta la carrera 18 y continuar por la calle 5 hasta la carrera 13; por el occidente con el río San Antonio, aguas abajo hasta el vértice sur-oriental del cementerio hasta llegar al vértice sur-occidental de éste, y empalmar con la calle 11 hasta la carrera 17 y continuar por la calle 10 hasta la carrera 21, además de las normas generales previstas para todas las zonas en donde se pretenda desarrollar la construcción de viviendas, las siguientes:

51. usos:

Vivienda: Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Comercio: grupos 1

Industria: Grupo 1

Institucional: grupo 1 y 2

Recreativo: Grupo 1 y 2

52. Las normas urbanísticas y de construcción son:

Densidad: Se deberá mantener una densidad alta de 36 a 72 unidades de vivienda por hectárea.

Índice de ocupación: el índice de ocupación oscilará entre el 50% y el 70% del área ocupada con relación al área del lote.

Alturas y empates: La altura máxima permitida para la zona urbana mixta será de 3 pisos o 9.00 metros; además se deben tener en cuenta los casos de alturas y empates enunciados en el artículo 30 numeral C.

Aislamientos

D-1. Posterior:

Para edificaciones de 1 a 2 pisos serán de 3.00 metros.

Para edificaciones de 3 pisos serán de 4.00 metros.

D-2 . Lateral:

Para edificaciones de 1 a 2 pisos serán de 2.00 metros.

Para edificaciones de 3 pisos serán de 3.00 metros.

D-3. Antejardines: Para este aislamiento, se aplicará el mismo criterio previsto en el numeral 43

D-3.

Voladizos:

Los voladizos máximos permitidos, para la zona urbana mixta serán de 0.45 metros, por cada metro de andén perteneciente al plan vial, exigiéndose para todos los casos, empate con las construcciones vecinas.

## DEL TRATAMIENTO, USOS Y NORMAS ASIGNADAS A LA ZONA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

53. Se le asigna el tratamiento de vivienda de interés social tanto para la construcción individual, como para los programas colectivos, a las construcciones que se desarrollen en áreas de consolidación urbana y que cumplan con la normas vigentes de vivienda de interés social tales como: áreas mínimas de lote de terreno y construcción, áreas de sesión, costos de construcción, sismo resistencia y otras.

54. Se definen como áreas susceptibles para la construcción de vivienda de interés social: Las contempladas como de consolidación urbana de las cuales se determina como mínimo el equivalente al 30% de los lotes sin desarrollar, localizadas en el mapa de usos y tratamientos del suelo urbano; los terrenos urbanos que ingresen al banco de tierras del municipio en razón a negociaciones directas o por procesos de extinción de dominio y los lotes de terrenos urbanos particulares, cuyos propietarios deseen adelantar proyectos de este tipo de vivienda y que cumplan la normatividad vigente para tal propósito.

55. Se determinan como áreas de consolidación urbana, las siguientes: a) Terrenos delimitados entre el Barrio La Ferrería y el límite del perímetro urbano en la zona norte con las Veredas

Llano de la Hacienda, Patasía, La Cabrera y Pajonales. B) El equivalente al 30% del área del lote de propiedad del municipio, ubicado en el Barrio La Esmeralda. C) Barrio Antonio Nariño manzana 10.

#### DEL TRATAMIENTO, USOS Y NORMAS ASIGNADAS A LA ZONA INSTITUCIONAL

56. Se le asigna el tratamiento de reserva y futuro desarrollo por tratarse de áreas pequeñas atomizadas en todo el casco urbano, que en algunos casos pueden llegar a ser edificios representativos, los cuales ya presentan una consolidación inicial con respecto a formas y funciones, pero requieren de un desarrollo posterior dependiendo de las necesidades que se le vayan presentando al municipio.

Además son zonas destinadas a la prestación de servicios sociales, asistenciales y administrativos a la población.

57. Las zonas Institucionales son las siguientes y se encuentran ubicadas en:

SITIO	BARRIO	DIRECCION	MANZANA
ALCALDIA CENTRO ADMINISTRATIVO PROVINCIAL CAP IGESIA	CENTRO	KR - 16 ENTRE CLL - 7 Y 8	3
HOSPITAL CAPILLA SAN CARLOS CEMENTERIO	LA PALMITA	KRA 26-27 Y CLLE 8-9	10
CONCENTRACION LA PALMITA	CENTRO	KR - 17 ENTRE CLL - 7 Y 8	25
COLEGIO PIO XII SECC A	ANTONI NARIÑO	KR - 17 ENTRE CLL - 9 Y 11	8
COLEGIO PIO XII SECC.B	ANTONI NARIÑO	KR - 16 ENTRE CLL - 9 Y 11	9
COMANDO DE POLICIA ESCUELAS ESTACION DE BOMBEROS	ANTONI NARIÑO	KR - 16 ENTRE CLL - 9 Y 11	9
LICEO JULIO FLOREZ COLEGIO LA IMACULADA	LA PALMITA	KR -23-24 Y CLL 11-12	8
UNIVERSIDAD LUIS AMIGO	LA PALMITA	CLL - 10 ENTRE KR - 20 Y 21	15
C.A.I. ANCIANATO IGLESIA DIVINO NIÑO	LA CRINOLINA	CLL - 7 ENTRE KR - 20 Y 24	13
	CRINOLINA	CLL - 7 ENTRE KR - 24 Y 25	12
	CRINOLINA	CLL - 7 ENTRE KR - 25 Y 26	9
	CRINOLINA	CLL - 7 ENTRE KR - 26 Y 27	11
	CRINOLINA	CLL - 7 ENTRE KR - 21 Y 25	15
	CRINOLINA	CLL - 7 ENTRE KR - 20 Y 21	13
	CRINOLINA	CLL - 7 ENTRE KR - 20 Y 21	13
	CENTRO	CLL - 7 ENTRE KR - 18 Y 19	20
	FERRERIA	CLL - 7 ENTRE KR - 38 Y 39	3
	FERRERIA	CLL - 7 ENTRE KR - 38 Y 39	4

OBSERVACION: Se tomarán como Zonas Institucionales todos los predios que a la fecha de aprobado el presente PBOT, estén destinados a Educación: Como guarderías, jardines infantiles, escuelas y colegios, entre otros. Dichos predios deberán mantener su uso; no podrán ser subdivididos y se podrán desarrollar en ellos, usos complementarios hasta en un 20% del área del predio.

Para las diferentes entidades del orden nacional o departamental que tienen asiento en la jurisdicción municipal, la administración local de común acuerdo con el Concejo municipal y las entidades respectivas, podrán revisar la situación de ubicación de sus instalaciones; y en cada caso particular, determinarán la necesidad de reubicarlas en razón de posibles hechos que llegaren a afectar a la misma institución o a la comunidad del sector en donde se encuentren ubicadas.

58. La Secretaría de Planeación Municipal, fijará las normas para las futuras construcciones, ampliaciones y reformas que se presenten en las anteriores zonas o en zonas de consolidación urbana.

#### DEL TRATAMIENTO, USOS Y NORMAS, ASIGNADAS A LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

59. Se les asigna el tratamiento de zonas de equipamientos por cuanto prestan un servicio comunitario aunque su carácter sea público o privado. En algunos de los casos, requieren rehabilitación para su desarrollo por tratarse de áreas que se encuentran entorpeciendo el adecuado funcionamiento del sistema urbano, y se están convirtiendo en estructuras obsoletas o pequeñas, para las necesidades que presenta el Municipio. Aquellas son zonas o edificaciones destinadas a servicios de abastecimiento y mercadeo, de transporte, de servicios funerarios y de apoyo logístico y técnico para obras civiles.

60. Las zonas de equipamiento son las siguientes:

SITIO	BARRIO	DIRECCION	MANZANA
PLANTA DE TRATAMIENTO DEL ACUEDUCTO MUNICIPAL	SAN JOSE	CLL - 8 CON KR 1	14
MATADERO MUNICIPAL	KENEDY	CLL - 9 ENTRE CLL -12 Y 13	7
PLAZA DE MERCADO	KENEDY	KR - 14 ENTRE CL -7 Y 8	6
TERMINAL DE TRANSPORTE	CENTRO	CLL 8 CON KR - 16	4
TELECOM	CENTRO	KR 17 ENTRE CLL - 5 Y 6	7
CARCEL CIRCUITO JUDICIAL	CENTRO	KR - 16 ENTRE CLL -7 Y 8	3
HORNO INCINERADOR DE	BARRIO	CLL-11 ENTRE CRA 16-17	15



61. Las zonas de equipamientos que se consideran susceptibles de reubicación, son: El actual terminal de transporte intermunicipal, El matadero municipal, la cárcel del circuito judicial, El horno incinerador de residuos patógenos del Hospital San Rafael E.S.E., y la morgue; se les permitirá temporalmente su funcionamiento, en los sitios en donde se encuentran ubicados pero no podrán aumentar ni modificar sus instalaciones y se verán obligadas a reubicarse, según se determina en el documento técnico del presente PBOT.

#### DE TRATAMIENTO, USOS Y NORMAS ASIGNADAS A LAS ZONAS VERDES Y PARQUES

62. Se le asigna el tratamiento de conservación y desarrollo, por tratarse de áreas primordiales para el deporte pasivo, el esparcimiento, la contemplación y por cuanto además, contribuyen al desarrollo físico y mental, de los habitantes del municipio. Está claro, que en el casco urbano del municipio son pocas las áreas dedicadas a este propósito, lo cual determina un tratamiento especial para el desarrollo de las zonas con futuros asentamientos, donde las principales áreas sean las verdes y comunales.

Estas zonas verdes y comunales, son las áreas libres y empradizadas o arborizadas de uso comunal, correspondientes al sector urbano, cuyo objetivo está previsto para la creación de los centros comunales recreativos y de esparcimiento.

63. Las zonas verdes y de parques, son las demarcadas en el plano de usos del suelo, y corresponden a los jardines públicos, parques, plazas, arboledas y las áreas de deportes. Los escenarios deportivos y recreativos de los establecimientos educativos oficiales y privados, serán considerados zonas verdes de uso público y privado. Toda urbanización que se construya, así como los establecimientos educativos nuevos y existentes de acuerdo a la Ley 181 de 1995, deberán asignar un espacio suficiente para la construcción de escenarios deportivos y de recreación y construirlos.

64. En las zonas verdes se permitirá únicamente las edificaciones necesarias para su utilización, según las normas expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal.

65. Las zonas verdes o parques que resulten de las áreas de cesión obligatoria en las futuras Urbanizaciones, deben ser diseñadas y entregadas a la Secretaría de Planeación Municipal, como obras complementarias a las de la infraestructura, con todos los elementos componentes como son árboles, empradizaciones, juegos infantiles, caminos, canchas deportivas, etc..., entre otros.

66. Entre otros los sitios para recreación y áreas verdes son:

<b>RECREACION Y AREAS VERDES</b>	<b>BARRIO</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>MANZANA</b>
PARQUE CENTRAL	CENTRO	CLL - 7 Y 8 CON KR 16 17	2
PARQUE INFANTIL	CENTRO	KR - 16 ENTRE CLL -7 Y 8	20
ESTADIO MUNICIPAL	FERRERIA	CLL - 7 ENTRE KR - 38 Y 39	5
PLAZA DE FERIAS	LA PALMITA	CLL - 10 ENTRE KR -24 Y 25	5
PISCINA MUNICIPAL	LA PALMITA	CLL 9 Y 10 ENTRE KR -24 Y 25	5
PLAZA DE TOROS	LA PALMITA	CLL - 10 ENTRE KR -23 Y 24	7

## DEL TRATAMIENTO DE USOS Y NORMAS ASIGNADAS A LAS ZONAS DE PROTECCION Y CONSERVACION

67. Se le asigna el tratamiento de protección y conservación ambiental, por tratarse de un valor ecológico primordial para el Municipio. Además, las aguas de las quebradas que recorren el casco urbano por razón de los vertimientos que se hacen sobre ellas, están siendo contaminadas; y dado que en la parte baja del casco urbano del municipio, se usa el agua para consumo humano, estas deben protegerse. Se ha identificado también, que las áreas de riesgo, están en la mayoría de los casos sobre las riveras de ríos y quebradas.

68. Las zonas de reserva de rondas de quebrada, son las demarcadas en el plano de usos del suelo, y están ubicadas en las dos márgenes que conforman la cuenca de ríos y quebradas.

69. Determinéense los siguientes aislamientos mínimos para las diferentes quebradas y ríos.

Para todas las quebradas, el aislamiento mínimo previsto será de 30.00 metros contados a partir de la cota máxima de inundación.

Para los todos ríos, el aislamiento mínimo previsto será de 30.00 metros contados a partir de la cota máxima de inundación. Si el río presenta unos taludes muy grandes o zonas de erosión inminente, la Secretaría de Planeación Municipal, determinará el aislamiento mínimo, para estos casos especiales.

70. No se permitirá ningún tipo de edificaciones sobre las áreas correspondientes a las rondas o zonas de aislamiento de los ríos, quebradas y fuentes de agua del municipio.

71. Se suspenderá definitivamente la utilización de las quebradas y los ríos como emisarios finales parciales de las viviendas que usan éstas fuentes para desaguar aguas negras y servidas, sin que tengan algún tratamiento previo, adecuado.

72. Se obliga a los propietarios de estas viviendas a implementar un sistema de tratamiento adecuado, o algún método de tratamiento previo y básico de aguas negras y servidas, cumpliendo los requerimientos de la CAR; para luego sí, hacer que puedan ser vertidos a las quebradas o los

ríos correspondientes, mientras se desarrolla la ampliación de las redes matrices del alcantarillado.

Aquellas viviendas que previo concepto técnico y ambiental de la Secretaría de Servicios Públicos del municipio y la CAR, tengan la posibilidad de conectarse a la red de alcantarillado del municipio, están obligadas a hacerlo y a suspender definitivamente la contaminación que están causando en los ríos y quebradas.

73. Se obliga a las personas que tienen como Industria, la explotación de materiales de río en el casco urbano, suspenderla y trasladarse a las partes bajas del Municipio, y así evitar desastres humanos, materiales y ecológicos.

74. También se consideran como zonas de protección y conservación a la manzana No.09 del barrio Simón Bolívar; el sector afectado de la manzana 16 del Barrio Antonio José de Sucre; y las manzanas números: 01,02,04,10,11, del Barrio El Tao, por tratarse de zonas determinadas como de alto riesgo, por deslizamientos y movimientos geológicos en masa, según estudios técnicos realizados por INGEOMINAS y concepto emitido por el comité departamental de atención y prevención de desastres y el CLOPAD.

#### DEL TRATAMIENTO USOS Y NORMAS ASIGNADAS A LA ZONA URBANA DE CONSOLIDACION.

75. Se le asigna el tratamiento de consolidación urbanística ambiental, por tratarse de zonas que el municipio se reserva para desarrollar planes de interés general como: Vivienda, equipamiento comunitario, servicios urbanos, ampliación de la red vial, planes y programas de reubicación de familias por amenazas y riesgos naturales y otros afines.

76. Como zonas de consolidación urbana se determinan todas aquellas que se encuentran dentro del perímetro urbano y que están actualmente sin desarrollar; entre otras, podemos mencionar: a) Terrenos delimitados entre el Barrio La Ferrería y el límite del perímetro urbano en la zona norte con las Veredas Llano de la Hacienda, Patasía, La Cabrera y Pajonales. b) El equivalente al 30% del área del lote de propiedad del municipio, ubicado en el Barrio La Esmeralda. c) Manzana 10 del Barrio Antonio Nariño; y otros, en diferentes sectores. (Ver mapa urbano de usos del suelo).

77. Se establecerán como zonas de reserva todos aquellos predios de propiedad del municipio y no contemplados en las anteriores zonas, y su destinación será dada según el proceso de urbanización que se esté desarrollando en el Municipio y las necesidades que se vayan presentando.

78. El municipio a través de la Secretaría de Planeación Municipal, podrá determinar la reserva urbana de una zona o un lote privado y asignarle su uso y demarcarle sus afectaciones, si ésta conceptúa por motivos de interés público, la necesidad de hacerlo; para lo cual deberá contarse con la aprobación de la Junta de Planeación Municipal.

OBSERVACIÓN 1: En tanto no sean definidos en particular para cada caso los usos de las zonas de reserva a que se hace referencia en los párrafos anteriores, continuarán desarrollándose los usos que tienen actualmente y no podrán modificarse estos usos, ni ser subdivididas estas zonas.

79. Deberá facultarse al Alcalde municipal para que adquiriera mediante compra directa, los predios definidos como de reserva urbana y aquellos necesarios para realizar el Plan Vial Urbano.

OBSERVACIÓN 1: En caso de no ser posible la compra directa, deberá seguirse el proceso de expropiación, por motivos de utilidad pública e interés social de los predios de que trata el punto anterior; en consecuencia, el Alcalde Municipal procederá en su oportunidad, y con base en las normas vigentes, a dictar y ejecutar los actos administrativos necesarios para que a través de los funcionarios competentes, se instauren las respectivas demandas conforme a la Ley.

#### DE LOS USOS Y NORMAS DE LAS ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGOS

80. Se le asigna el tratamiento de reubicación y de rehabilitación por tratarse de zonas urbanizadas o no urbanizadas, con un altísimo riesgo de ocurrencia de desastres, debido a la acción de fenómenos naturales o a la mala explotación de recursos naturales como chircales, materiales de río u otras actividades.

Por esta razón, es inminente la reubicación de construcciones y asentamientos humanos localizados en estas zonas; y el tratamiento posterior de rehabilitación, para la prevención de futuros desastres y el control del deterioro de los sectores en mención.

81. Las zonas de amenazas y riesgos son las demarcadas en el mapa de usos del suelo y se describen a continuación:

Zona 1- Ubicada entre la diagonal 5 y 5ª y entre las carreras 21 y 23 y corresponde a la parte alta del Barrio El Tao.

Zona 2- Ubicada entre las calles 7 y el río San Antonio y las carreras 18A y 20 y corresponde a la parte Nor-Occidental del barrio Centro.

Zona 3- Ubicada entre las calles 9 y el Río San Antonio y las carreras 1 y 9 y corresponde a la parte Occidental de los barrios San José y la Urbanización La Esperanza.

Zona 4- Ubicada entre las calles 1 y 3 y las carreras 16 y 18 y corresponde a la parte alta del Barrio Simón Bolívar.

Zona 5- Ubicada entre la transversal 14ª y la Quebrada Gotaque y entre las carreras 10 y 14 y corresponde a la parte alta del barrio Saboyá.

Zona 6- Ubicada entre las calles 7 y el río San Antonio, y entre las carreras 24 y 27 y corresponde a la parte Occidental del Barrio La Crinolina y al área donde se encuentran las escuelas y el cuartel de policía.

Zona 7- Ubicada entre la calle 8 y el río San Antonio y las carreras 18 y 18ª y corresponde a la parte Occidental del Barrio Centro.

Zona 8. Todas las rondas de ríos y quebradas dentro del perímetro urbano.

82. Cada una de estas zonas tendrá un tratamiento especial de acuerdo al tipo de riesgo, sus causas y sus consecuencias, acudiendo a la elaboración de estudios especializados y planes de manejo cuando el riesgo así lo requiera.

83. Se prohíbe el funcionamiento de industrias de explotación y extracción de materiales como canteras, chircales, materiales de río, etc..., dentro del área del casco urbano o cercanas a zonas susceptibles de urbanizar, donde se genere riesgo humano y peligro de desastres.

84. Todas estas zonas deben irse rehabilitando con la ejecución de las obras requeridas de acuerdo a los estudios técnicos y planes de manejo que se hagan para cada caso; y con la reubicación de las familias cuyas casas estén en peligro de derrumbamiento.

85. Se prohíbe la construcción de nuevos edificios en todas las zonas de riesgo humano demarcadas en el plano de amenazas y riesgos, hasta que la Junta de Planeación determine la rehabilitación total y una vez que el peligro que determinó su condición de zona de amenaza o de riesgo, haya desaparecido completamente.

86. Se prohíbe el uso institucional en las zonas mencionadas en el punto anterior, o aquellos usos que impliquen la reunión masiva o la alta concentración de personas.

## DEL TRATAMIENTO USOS Y NORMAS DE LA ZONA COMERCIAL

87. Se reconoce el carácter de establecimientos comerciales a aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios y su clasificación se da así:

COMERCIO: 1 Y 2 (Ver clasificación de establecimientos comerciales)

88. La zona comercial del perímetro urbano se ubica en los siguientes sectores:

Barrio El Centro manzanas números: 01-04-05-06-07-16-19

Barrio Simón Bolívar Sector 03 Manzana 07.

Barrio Bella vista Sector 04 manzanas números: 04 lado de manzanas (a y g), 05-07-08

89. Los establecimientos comerciales que no se encuentren clasificados en los grupos 1 y 2 y que estén ubicados en los sectores antes mencionados, deberán ser reubicados en sectores no residenciales y su actividad tendrá que ser compatible con el uso del suelo. Esta reubicación tendrá que darse en un período de tiempo no mayor a seis (6) años, y para ello, se deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeación municipal.

## GENERALIDADES

90. La Secretaría de Planeación Municipal, fijará las normas para las zonas, parcial o totalmente desarrolladas en los lotes que no cumplan con las normas generales aquí establecidas, mediante la expedición de la respectiva demarcación.

91. Todo proyecto de urbanización, parcelación o loteo, deberá diseñarse de manera que los predios resultantes reúnan las siguientes condiciones:

Que en ellos se provea espacio adecuado para las edificaciones, de acuerdo a los usos contemplados en la zonificación.

Que las vías peatonales, en la zona urbana, se localicen de tal manera que no existan lotes contiguos con una longitud total mayor de 120 metros.

Que facilite el drenaje de aguas lluvias y negras.

El terreno debe estar alejado de sitios insalubres o peligrosos.

92. Para las urbanizaciones o parcelaciones localizadas en el mapa de usos del suelo, las exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, aseo y recolección de residuos sólidos, energía eléctrica y vías, serán las siguientes:

### Zona Urbana

El agua debe ser suministrada por el acueducto del casco urbano o por algún sistema de acueducto regional, previo acuerdo entre el municipio, La Junta Administradora del mencionado acueducto y los usuarios; el servicio de alcantarillado conectado con la red matriz municipal y el servicio de alumbrado público, sobre postes de concreto; Aseo y servicio de recolección de residuos sólidos a través del municipio; para lo cual se exigirá como mínimo, el trazado y la apertura de las vías de acceso. La infraestructura de vías vehiculares y peatonales, obras de

urbanismo, andenes y espacio público, adelantados por constructores privados, deberán entregarse completamente terminadas por parte del urbanizador. Para casos de autoconstrucción o programas de V.I.S. liderados por la administración municipal, esta deberá proveer lo correspondiente.

## DE LA ELABORACION Y PRESENTACION DE LOS PLANOS Y DISEÑOS

93. Solamente podrán elaborar y presentar planos y diseños:

Arquitectónicos. Los arquitectos o ingenieros civiles con matrícula profesional e inscritos en la Secretaría de Planeación Municipal.

De cálculos estructurales. Los Arquitectos o Ingenieros Civiles inscritos en la Secretaría de Planeación Municipal.

Otros casos: Los técnicos constructores con matrícula expedida por la Asociación Nacional de Técnicos Constructores solamente podrán presentar planos Arquitectónicos cuando la construcción no sea mayor de un (1) piso y sótano o semisótano, siempre y cuando estén debidamente inscritos en la Secretaría de Planeación Municipal.

OBSERVACION 1: La ejecución de obras de urbanismo, la construcción de obras y la modificación de urbanizaciones y/o construcciones, deberá ser dirigida y supervisada solamente por Arquitectos o Ingenieros Civiles matriculados ante el Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura según su definición y denominación y la calidad de la obra, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 64 de 1978 sus decretos ejecutivos reglamentarios y las demás definiciones que le sean concordantes. Adicionalmente, dichos profesionales deberán inscribirse en el libro de registro que para tal efecto lleva la Secretaría de Planeación Municipal.

OBSERVACION 2: Los técnicos constructores de obras, sólo podrán ejecutar determinada calidad, número y cantidad de obras sencillas y que no requieran los conocimientos y la responsabilidad de un profesional de la Ingeniería y la Arquitectura de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 14 de 1975, sus Decretos Ejecutivos reglamentarios y las demás disposiciones que le sean concordantes. Los Técnicos Constructores, deberán tener matrícula de la Asociación Nacional de Técnicos Constructores y estar inscritos en el libro de registro que para tal efecto lleva la Secretaría de Planeación Municipal, en relación a la calificación que realiza periódicamente esta Secretaría.

OBSERVACION 3: El requisito de inscripción en el libro de registro de la Secretaría de Planeación Municipal, también debe ser cumplido por parte de empresas o firmas urbanizadoras y/o constructoras que desarrollen su actividad en el municipio.

OBSERVACION 4: El incumplimiento de las normas previstas sobre ordenamiento urbano, por parte de los profesionales y técnicos de la construcción, y por empresas urbanizadoras y/o constructoras, acarreará la cancelación de la inscripción de dichas personas y empresas ante la Secretaría de Planeación Municipal por el término de un (1) año para los primeros y de dos (2) años para los otros. En caso de reindigencia, se aplicará la misma sanción por segunda vez; y cumplidos los términos de esta, podrán reinscribirse con previa aprobación de la Junta de Planeación. Cuando se incurra en incumplimiento de las normas por tercera vez, se cancelará definitivamente la inscripción ante la Secretaría de Planeación Municipal; y la Junta de Planeación Municipal, se abstendrá de autorizar la reinscripción.

#### 94. Reglamentación para la construcción de viviendas en urbanizaciones.

Para construcciones en las nuevas urbanizaciones que tengan la reglamentación respectiva, aprobada por la Secretaría de Planeación Municipal, no se requerirá demarcación, sino el cumplimiento de esa reglamentación.

Para construcciones en urbanizaciones existentes o en cualquier otro sector de la ciudad, que no tengan reglamentación, deberá hacerse una solicitud de demarcación por escrito según formato oficial, acompañada de un esquema con la localización del lote, en donde se especifiquen medidas, áreas y distancia a la esquina más próxima, antejardines y número de pisos de las construcciones vecinas, ancho de la vía; y además, adjuntando el recibo de pago. La Secretaría de Planeación Municipal, expedirá la demarcación en la cual se especifican las normas y reglamentos correspondientes al lote, según el reglamento y el mapa de usos del suelo.

#### 95. Presentación de planos para solicitar la aprobación de un proyecto de construcción.

Para la aprobación de proyectos de construcción y/o urbanismo, deberán presentarse los siguientes planos:

Plano de localización con medidas, área del lote, distancias a la esquina más próxima, antejardín y número de pisos de las construcciones aledañas, ancho de las vías y andenes e indicaciones sobre el número de pisos y volumen de la construcción en proyecto.

Para el ancho y especificaciones técnicas de las vías y los andenes, se debe consultar anticipadamente con la Secretaría de Planeación municipal.

Este plano deberá presentarse en una plancha de cuarenta y dos por veintiocho centímetros (42 \* 28) cuando se trate de fotocopia; y de cincuenta por treinta y cinco centímetros (50 \* 35) cuando se trate de heliografía, y en escala 1:200 o 1:500

Planta de ejes, cimientos y desagües en escala uno cincuenta (1:50)

Planta general de cada piso y la cubierta en escala uno a cincuenta (1:50)



Fachadas del proyecto indicando la clase de materiales que se van a utilizar en escala uno a cincuenta (1:50).

Dos cortes mínimo en escala uno a cincuenta (1:50)

Cuadro de áreas, indicando: área del lote, área construida, área de ocupación, área libre.

Los planos que se presenten a la Secretaría de Planeación municipal para tramitar licencias de construcción o urbanismo, deberán incluir la fecha de elaboración; y su vigencia máxima, será de cinco (5) años contados a partir de la fecha de elaboración de los mismos.

Las edificaciones cuya construcción superen los dos (2) pisos, deberán incluir estudio de suelos, planos y cálculos estructurales.

Los diseños que se presenten para la solicitud de licencia de construcción, deberán cumplir con las normas mínimas de aire y luz determinadas por la Secretaría de Planeación municipal.

**OBSERVACION 1:** Se deben entregar tres juegos de planos, en un tamaño de cuarenta y dos por veintiocho centímetros (42 \* 28) en fotocopia, y en copias heliográficas en un tamaño de cincuenta por setenta centímetros (50 \* 70) o de cien por setenta (100 \* 70), debidamente acotados y con las rotulaciones necesarias para la identificación de planchas, escalas, propietarios, Arquitecto o Ingeniero responsable, con su respectiva matrícula y número catastral del predio, etc., y deben ir acompañados de los siguientes documentos:

Fotocopia de la escritura del predio, o documento que certifique el dominio y propiedad del predio.

Carta de compromiso para el cumplimiento de especificaciones técnicas de construcción y paramento, diligenciada.

Certificado de registro del inmueble.

Recibo de pago del impuesto de construcción.

Paz y salvo predial.

Paz y salvo municipal.

Acta de visita a la obra.

**OBSERVACION 2:** Todo predio para el cual se solicite la aprobación de un proyecto de construcción deberá estar desenglobado catastralmente.

96. Licencia de construcción.

Una vez cumplidos los requisitos y normas establecidas, la Secretaría de Planeación Municipal, procederá a aprobar los planos y a expedir la licencia de construcción respectiva, previa la presentación por parte del interesado del recibo de la Tesorería Municipal por el pago de impuesto de delineación de acuerdo con las tarifas establecidas por el Municipio.

Para estos casos, el interesado deberá cancelar a favor del municipio el valor correspondiente, de acuerdo a lo establecido en las normas vigentes. Los valores de los mencionados derechos, se ajustarán anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor determinado por El DANE.

El diseño de la vivienda deberá llenar los requisitos obligatorios del "Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes" Ley 400 del 19 de Agosto de 1.997 y para expedición de licencias de construcción y urbanismo, toda la normatividad y especificaciones establecidas en el DECRETO 1052 de junio 10 del año 1998 y las disposiciones de la Ley 388 del año 1997 referentes a las licencias y sanciones urbanísticas.

OBSERVACION 3: Las licencias para construcción se concederán por término máximo de veinticuatro (24) meses y podrán ser renovadas por un año más, vencidas estas, previo el lleno de los requisitos exigidos por la Secretaría de Planeación municipal.

97. Todas las adiciones, ampliaciones, o renovaciones, deberán cumplir los mismos trámites y requisitos exigidos para construcciones nuevas, adicionando además a la solicitud, una copia de los planos de la construcción existente. Para estos casos, el interesado deberá cancelar a favor del municipio el valor correspondiente, con base en el acuerdo 59 de 1996.

98. Certificado de usos.

Para todos los casos en los que se requiera permiso de funcionamiento para los establecimientos que pretendan ejercer actividades comerciales, industriales, institucionales, etc..., se requiere tener previamente un certificado de uso expedido por la Secretaría de Planeación municipal, el cual se expedirá de acuerdo a los usos del suelo de la zona urbana; y para que dichos establecimientos puedan funcionar, tendrá que cumplirse el hecho de que su actividad, sea compatible con la permitida de acuerdo a la zona.

Consideraciones generales:

Para la ubicación de nuevos establecimientos que generan cierto impacto social de consideración, en áreas o sectores aledaños a parques, áreas recreativas, zonas residenciales y centros educativos, se tendrá en cuenta las siguientes distancias:

Venta de licores al por menor:	100 metros como mínimo.
Casinos:	100 metros como mínimo.
Casas de lenocinio:	1.000 metros como mínimo.
Estaciones de servicio con expendios de gasolina:	500 metros como mínimo.
Discotecas:	500 metros como mínimo.
Bares:	500 metros como mínimo.
juegos de videos:	200 metros como mínimo.

Aquellos establecimientos que se encuentran ubicados actualmente en contraposición a lo establecido anteriormente, tendrán un plazo máximo para ajustarse a las normas, así:

Venta de licores al por menor:	Seis (6) meses
Casinos:	Seis (6) meses
Casas de lenocinio:	Seis (6) meses
Estaciones de servicio con expendios de gasolina:	Dos (2) Años
Discotecas:	Seis (6) meses
Bares:	Seis (6) meses
juegos de videos:	Seis (6) meses

## DE LA TRAMITACION DE PLANOS PARA LOTEEO, URBANIZACION Y PARCELACIÓN

### 99. Requisitos Generales.

Las personas naturales o jurídicas que deseen llevar a cabo loteo, urbanización o parcelación en el municipio de Pacho, deberán someterse a las normas establecidas y al mapa de usos del suelo y a las especificaciones de servicios públicos por las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos tales como: Acueducto, Alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos.

### 100. El Permiso, registro y expedición de licencias

Toda persona natural o jurídica que pretenda desarrollar proyectos y anunciar actividades de enajenación de inmuebles, como loteo, urbanización o parcelación de cinco o más unidades destinadas a vivienda, en la jurisdicción municipal de Pacho, deberá solicitar el respectivo permiso en la Secretaría de Planeación municipal y esta lo expedirá mediante una licencia, previo el lleno de los requisitos legales establecidos para este tipo de actividad. El registro en el libro de control de la actividad, es llevado por la Secretaría de Planeación municipal y se dará automáticamente con la expedición de la licencia.

### 101. Licencias

Para solicitar y tramitar licencias con el fin de realizar loteo, urbanizaciones o parcelaciones, es necesario que quien lo haga, como responsable del proyecto, sea Arquitecto o Ingeniero debidamente matriculado en el consejo profesional de Ingeniería y Arquitectura, y se encuentre inscrito en la Secretaría de Planeación Municipal.

### 102. Licencias Parciales

La Secretaría de planeación Municipal, podrá otorgar licencias parciales para adelantar programas de loteo, urbanizaciones o parcelaciones, cuyo desarrollo vaya a efectuarse en varias etapas, siempre que éstas se establezcan en forma precisa dentro del programa total, y cada una

de estas etapas sea entregada en su totalidad a la Secretaría de Planeación Municipal de conformidad con las normas urbanísticas y de construcción para cada zona y los requisitos establecidos.

103. Para desarrollar una loteo, urbanización o parcelación, se seguirá el siguiente procedimiento:

**Solicitud de consulta previa:** Es decir, la solicitud que el interesado formulará a la Secretaría de Planeación Municipal, para establecer la posibilidad de realizar el loteo, urbanizar o parcelar un globo de terreno acompañado de la localización por triplicado y el área de predio. En el término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, la Secretaría de Planeación Municipal informará al interesado sobre el uso, tipo de desarrollo y especificaciones urbanísticas que deben cumplirse en cada caso; las afectaciones generales, y las especificaciones generales de los servicios.

**Presentación del anteproyecto:** El interesado deberá presentar en la Secretaría de Planeación Municipal, lo siguientes documentos:

El anteproyecto general diseñado con base en las especificaciones urbanísticas y de servicios consignados en la consulta previa que comprende los planos urbanísticos de loteo y de redes de servicios.

Certificado de registro catastral y certificado de libertad del predio.

La Secretaría de Planeación Municipal, comunicará dentro del término de quince (15) días hábiles, la aceptación del anteproyecto, y definirá las especificaciones mínimas de construcción que deben cumplir las obras en lo referente a vías vehiculares y peatonales, redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y demás servicios que a juicio de la Secretaría de Planeación y de las demás empresas, se requieran para el desarrollo del loteo, urbanización o parcelación. En la misma comunicación, la Secretaría de Planeación Municipal, fijará la nomenclatura oficial de las vías y los lotes.

Aprobación del loteo, urbanización o parcelación y expedición de la licencia respectiva.

Para obtener la aprobación de los planos y la licencia de urbanismo respectiva, el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

Copia de la escritura del predio.

Certificado de registro catastral y certificado de libertad y tradición del predio.

Certificado de tesorería, paz y salvo de impuesto predial.

Viabilidad de servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

Tres copias de planos topográficos.

Tres copias de planos de loteo, urbanización o parcelación.

Tres copias de planos de redes de acueducto.

Tres copias de planos de redes de alcantarillado.

Tres copias de planos de red eléctrica con su respectivo estudio debidamente aprobado por la empresa prestadora del servicio.

Tres copias de planos de cesión de vías y zonas comunales.

Reglamento interno en el que se determinen especificaciones técnicas y de acabados y delineación de espacios.

Póliza de garantía de cumplimiento para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización propuestas en el programa total o para cada una de las diferentes etapas de ejecución. El interesado deberá constituir ante la Secretaría de Planeación municipal, una garantía de calidad de las obras, y de cumplimiento que deberá ser otorgada por una entidad o una compañía de Seguros, por el término que fije la Secretaría de Planeación Municipal, y cuya cuantía cubra el 10% del costo de las obras de urbanismo, metro cuadrado útil de terreno con base en la tarifas vigentes.

Pago de impuesto de parcelación correspondiente al tres (3) % del avalúo catastral vigente.

Si se trata de persona jurídica, se debe presentar copia de la cámara de comercio actualizada.

Licencia o permiso ambiental expedida por la CAR.

Acta de visita de obra de la Secretaría de Planeación municipal.

Acta de compromiso para el cumplimiento de las especificaciones técnicas del proyecto.

Recibo de pago de tesorería municipal por impuesto de delineación y urbanización.

Una vez cumplidos los trámites anteriores, el Municipio dictará previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal, por medio de la Secretaría de Planeación Municipal, la resolución que fija las normas de urbanización y aprueba el proyecto general y la reglamentación interna, concediendo licencia de urbanización total o parcial según sea el caso para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento.

**OBSERVACION 1:** Escritura pública de cesión.

Para formalizar la escritura pública de cesión de las áreas destinadas a vías, zonas verdes y zonas comunales, el interesado deberá presentar ante la Personería Municipal, un proyecto de minuta

para dicha escritura, y tres (3) copias del plano de loteo en el cuadro de áreas. Dentro del término de ocho (8) días hábiles contados a partir de la presentación de éstos documentos, la Personería Municipal, revisará minutas, y si es del caso, introducirá las modificaciones que considere necesarias en cumplimiento de sus funciones.

**OBSERVACION 2:** Junto con la escritura pública de cesión, deberán protocolizarse una copia del reglamento interno, si es del caso, y una copia del plano definitivo de localización, aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.

**OBSERVACION 3:** Desenglobe catastral: una vez firmada y debidamente registrada la escritura, la Personería Municipal enviará a la oficina Seccional de Catastro, una copia del plano definitivo, a fin de que dicha oficina efectúe el desenglobe de la propiedad loteada.

**OBSERVACION 4:** Ejecución y entrega material de las obras de urbanismo y saneamiento.

**Interventoría:** Una vez otorgada la licencia para ejecutar el programa de loteo, el interesado deberá comunicar por escrito a la Secretaría de Planeación Municipal y a las empresas de Servicios Públicos respectivas, la fecha de iniciación de los trabajos de construcción de las obras, a fin de que la Secretaría de Planeación Municipal y las mencionadas empresas, ejerzan la interventoría técnica correspondiente.

**Modificaciones:** Cuando durante la ejecución de las obras, el interesado considere necesario introducir modificaciones mayores que no afecten las zonas de cesión o que alteren los programas aprobados, dichas modificaciones requieren para su ejecución, la aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal.

**Entrega de las obras de urbanismo y saneamiento:**

Una vez ejecutadas las obras, el interesado deberá comunicar a la Secretaría de Planeación Municipal y a las Empresas de Servicios Públicos la mencionada terminación de obras; Estas Entidades, levantarán un acta de recibo final del loteo a satisfacción, según los parámetros técnicos establecidos, y después de confrontadas las obras con los proyectos generales aprobados, y hechas las pruebas del caso en las redes de servicios y obras de urbanismo.

104. De la reglamentación interna:

Cuando el loteo, urbanización o parcelación, así lo requieran, o la Secretaría de Planeación municipal lo determine, estos deberán tener una reglamentación interna que transcriba las normas de la zonificación correspondientes, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre los voladizos, alturas, aislamientos, proyectos de conjunto y las normas que no están comprendidas en el reglamento de zonificación.

Esta reglamentación deberá ser complementada con un plano donde se indique claramente el tipo de uso respectivo.(Vivienda unifamiliar, multifamiliar, comercio, industria, zona verde, escuela,

usos públicos, etc.) de cada zona, el cual deberá ser incorporado al plan general de zonificación de la ciudad, previa aprobación de la Junta de Planeación Municipal.

La reglamentación interna deberá estipular la obligación que adquiere el urbanizador, de publicarla para conocimiento de los compradores de lotes y protocolizarla junto con la escritura pública de venta de cada lote.

105. En la promesa de escritura pública de venta, se incluirá una cláusula que contenga la resolución aprobatoria que establece la reglamentación interna de la urbanización, conjunto o aprobación de vivienda, con la declaración expresa del comprador según el caso; en la que manifiesta conocer dicha reglamentación; la cual, le ha sido proporcionada por el vendedor y que el comprador se obliga a cumplir al igual que sus causahabientes.

106. De la presentación de los planos de loteo, parcelaciones o urbanizaciones y subdivisiones.

Los planos se deberán presentar en tamaños de (0.70 \* 1.00) metros, (0.50 \* 0.70) metros o (0.35 \* 0.50) metros, según el caso; y de acuerdo a los formatos y especificaciones que para tal fin, suministrará la Secretaría de Planeación Municipal.

**OBSERVACION 1:** Se deberán presentar tres juegos de planos debidamente acotados, rotulados, con escala definida y firmados por Arquitecto o Ingeniero Civil responsable, con el número catastral del predio y el nombre del propietario a escala 1:500 o 1:250 según sea el caso; incluyendo los siguientes planos, y detalles de presentación.

Plano de localización con medidas, área del lote, distancia a la esquina más cercana a escala 1:250.

Plano de loteo con curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, si las condiciones del terreno lo requieren; referencia a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi correspondientes al Municipio, cuadro de áreas, número de manzanas, número de lotes, líneas de propiedad, dimensiones acotadas, nombre de las urbanizaciones y de los propietarios colindantes.

Plano de loteo con diseño de vías, ejes y derechos de vías existentes, secciones transversales de las vías y su clasificación dentro del plan vial, incluyendo calzadas, aceras, jardines, derecho de vías y postes, secciones longitudinales de vías, indicando las rasantes proyectadas y las pendientes de cada calle.

Plano de loteo con diseño de alcantarillado de aguas negras y detalles.

Plano de loteo con diseño de alcantarillado de aguas lluvias y detalles.

Plano de loteo con diseño de redes de energía eléctrica y detalles.

107. La vigilancia del cumplimiento de los requisitos mencionados en el punto anterior y las modificaciones posibles, estarán a cargo de la Junta de Planeación Municipal y de la Secretaría de Planeación Municipal.

108. Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal:

Aplicar y hacer cumplir las normas establecidas en este reglamento, aprobar los proyectos de loteo, parcelaciones o urbanizaciones, aprobar las construcciones mediante la expedición de licencias, certificados de uso y las demarcaciones correspondientes.

Expedir las certificaciones relacionadas con el loteo y zonificación; y suministrar toda la información que el público solicite, acerca de la misma.

109. Corresponde a la Junta de Planeación Municipal:

Resolver las solicitudes cuya competencia le confiere el presente reglamento.

Definir las dudas que se presenten en la aplicación de las disposiciones sobre zonificación.

Recomendar a la Secretaría de Planeación Municipal, el estudio de normas sobre casos no contemplados en este reglamento o modificación de las mismas, o de la zonificación; para que previa aprobación de la Junta de Planeación Municipal, sean presentadas al Concejo, a fin de expedir el Acuerdo correspondiente.

110. Contra las decisiones de la Secretaría de Planeación Municipal, procede el recurso de apelación ante la Junta de Planeación Municipal dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la resolución.

111. Las decisiones de la Junta de Planeación Municipal son de obligatorio cumplimiento y deberán hacerse efectivas a través de la Secretaría de Planeación Municipal.

112. El Alcalde municipal podrá solicitar a la Junta de Planeación Municipal, la revisión de las decisiones que a su juicio, afecten el interés general.

113. El Alcalde municipal deberá formalizar las escrituras públicas sobre cesión de zonas que correspondan a la apertura de nuevas vías con destino a calles y zonas verdes.



## **CAPITULO IV**

### **INFRAESTRUCTURA VIAL URBANA Y EL SISTEMA DE MOVILIDAD.**

**Artículo 61.- CLASIFICACIÓN DE LA RED VIAL URBANA.** La red vial del municipio se clasifica así:

VU1: VIA URBANA DE PRIMER ORDEN relaciona el centro poblado con otros y con las áreas rurales

VU2: VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN Relaciona la malla arterial con zonas específicas y permite el acceso a los servicios urbanos. Constituye la malla local.

VU3: VIA URBANA DE ACCESO Relaciona la malla local y permite el acceso a los predios urbanos.

EP: EJE CON TRAFICO RESTRINGIDO vía con restricciones al tráfico vehicular en sectores estratégicos de la Ciudad o con características geométricas especiales de trazado.

VU4: VIA SEMIPEATONAL Predomina el uso peatonal sobre el vehicular.

VP4: VIA PEATONAL Es de uso exclusivamente peatonal.

**Artículo 62.- SEÑALIZACIÓN Y DEMARCACIÓN** Serán demarcadas las zonas azules que se determinan, el sentido de los flujos de los vehículos donde se requiera al igual que los horarios y el tipo de restricción vehicular, lo cual será reglamentado por la Secretaría de planeación y se establecerán controles para la reducción de la velocidad al ingreso y sobre los tramos urbanos de las vías interregionales.

## **CAPITULO V**

### **SISTEMA DE INTERÉS PÚBLICO URBANO.**

**Artículo 63.- COMPONENTES DEL SISTEMA DE INTERÉS PÚBLICO URBANO,** el sistema de interés público urbano esta compuesto por el subsistema de espacio público y el subsistema de interés patrimonial.

**Artículo 64.- SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO** El subsistema de espacio público esta conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios, que se presentan en el mapas de Espacio Público a escala 1:5.000

**Artículo 65.- EJES ORDENADORES Y ESTRUCTURANTES DEL SUBSISTEMA DE PROTECCION Y CONSERVACION** Los ejes son:

El Río Rute o San Antonio, su ronda de protección de 30 metros

La Quebrada Esmeralda, su ronda de protección de 30 metros

La quebrada Guatoque su ronda de protección de 30 metros

La quebrada El Hatillo su ronda de protección de 30 metros

Las franjas verdes de la red de caminos de la jurisdicción, descrita en la Ordenanza 065 de 1999, sus franjas verdes y de aislamiento o los retrocesos.

Otras que se determinan en el inventario patrimonial.

**Artículo 66.- SUBSISTEMA DE INTERÉS PATRIMONIAL RURAL.** Hacen parte del subsistema de interés patrimonial los siguientes muebles, inmuebles y lugares o sitios, así :

La Siderúrgica Corradiane

Laguna Corradine,

Chorro de Virginia

La Cueva de los Indios.

Zonas alrededor de los senderos ecológicos.

Los que se determinen mediante el inventario patrimonial.

## **CAPITULO VI**

### **SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

**Artículo 67.- PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.** El municipio contará con un Plan maestro de acueducto y alcantarillado para el casco urbano y el Corregimiento de Pasuncha, que establecerá con proyección a veinte años las fuentes e abastecimiento, la expansión y adecuación de las redes primarias, las plantas de tratamiento del agua para consumo humano y para descontaminación de las aguas residuales. El plan de inversión anual del Plan de Desarrollo y el programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial estará en armonía con el plan maestro.

**Artículo 68.- RED ACUEDUCTO.** Los proyectos prioritarios en las redes primarias y el sistema de distribución para mejorar la calidad del servicio de acueducto son:

- Bocatoma
- Aducción
- Planta de Tratamiento,
- Red de conducción
- Tanques de almacenamiento
- Sistema de macromedición
- Redes de distribución y medidores de consumo domiciliario
- Detección y reparación de fugas no visibles.

La Secretaría de servicios Públicos o la entidad que haga sus veces en la Alcaldía municipal es la entidad encargada de la ejecución de los proyectos y de velar por la calidad y continuidad del servicio.

**Artículo 69.- RACIONALIZACIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.** Las nuevas construcciones tendrán en cuenta las normas técnicas para el ahorro y uso eficiente del agua establecida en la ley 373 de 1999 y otras reglamentarias. Estos requerimientos se tendrán en cuenta por la Secretaría de Planeación para la expedición de la licencia de construcción respectiva.

**Artículo 70.- RED DE ALCANTARILLADO** El sistema de alcantarillado será complementado por un sistema de tratamiento de aguas residuales para el cual se realizarán los estudios y diseños específicos por parte de la Secretaría de Servicios Públicos o la entidad que haga sus veces en la administración municipal apoyado en las entidades departamentales nacionales y la CAR.

**Artículo 71.- RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS.** Para garantizar eficiencia en el sistema de alcantarillado la cabecera municipal y el Corregimiento de Pasuncha contarán con una infraestructura para la canalización de las aguas lluvias para lo cual se realizarán en el periodo del PBOT los estudios y diseños de acuerdo al programa de ejecución que hace parte del presente acuerdo.

**Artículo 72.- MANEJO DE LAS AGUAS LLUVIAS.** Las nuevas edificaciones tendrán en cuenta un sistema interno de captación, almacenamiento y desagüe de las aguas lluvias separada del sistema de drenaje de aguas negras; para que una vez construida la red matriz de alcantarillado de aguas lluvias, se conecten a ella. Provisionalmente se permitirá conectarse a la actual red matriz de alcantarillado existente.

**Artículo 73.- MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.** Con base en el concepto favorable dado por la CAR al lote de terreno cuya cédula catastral es 00-04-005-0519-000 ubicado en el Sector Betania Vereda Las Lajas, se define este como el sitio más adecuado para la ejecución de un proyecto que contemple el tratamiento integral de residuos sólidos y patógenos del municipio, para lo cual el Alcalde municipal declarará el derecho preferencial sobre el lote por motivo de utilidad pública y desarrollo prioritario, con base en lo establecido en la Ley 388 de 1997; y adelantará los trámites respectivos para su adquisición.

## **CAPITULO VII**

### **SISTEMA URBANO DE EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 74.- SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS BÁSICOS.** Para fortalecer la función de prestar servicios a las comunidades rurales, los pobladores de segunda residencia y los turistas, se adelantarán los siguientes proyectos:

- Terminar la casa de la cultura para ponerla al servicio de la comunidad y dotarla de una biblioteca.
- Determinación de un sitio adecuado para la ubicación de vehículos de transporte público de empresas legalmente inscritas y autorizadas por la Secretaría de Tránsito municipal, en la zona céntrica de la ciudad y en el terminal de transporte cuando este sea construido y puesto en funcionamiento, para servicio urbano e interveredal .
- Adecuación de una oficina de atención y orientación ecoturística, la cual deberá estar ubicada en la Casa de la Cultura.

**Artículo 75.- SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE APOYO A LA PRODUCCIÓN.** Para fortalecer la función de prestar servicios a las comunidades rurales, los pobladores de segunda residencia y los turistas se adelantarán los siguientes proyectos:

- Reubicación del matadero del casco urbano de Pacho.
- Adecuación del centro de Acopio como centro de negocios de Pacho.
- Adecuación de centros de comercialización en diferentes veredas del municipio.
- Adecuación del centro de comercialización de productos agropecuarios del corregimiento de Pasuncha.

## **TITULO V.**

### **COMPONENTE RURAL DEL PLAN**

#### **CAPITULO I**

#### **ZONAS RURALES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS**

#### **NATURALES**

**Artículo 76.- ZONAS DE DRENAJE TRANSITORIO Y PERMANENTE.-** El uso de estas zonas se restringe a conservación de suelos y reforestación de tipo protector. Se admiten actividades como recreación pasiva o contemplativa y la correspondiente construcción de infraestructura de apoyo incluidos, puentes y obras de adecuación. Están prohibidos los usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos y todo aquel que afecte negativamente el cuerpo de agua; En estos podemos considerar casos como las zonas de interés Ecoturístico del Chorro la Virginia y la quebrada Narcisa en el Corregimiento de Pasuncha. (Ver mapa de usos recomendados componente rural).

**Artículo 77.- ZONAS DE NACEDEROS** El uso de estas zonas se restringe a conservación de suelos y reforestación de tipo protector. Se admiten actividades como recreación pasiva o contemplativa. Están prohibidos los usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos y todo aquel que afecte negativamente el cuerpo de agua. (Ver mapa de usos recomendados componente rural).

**Artículo 78.- ZONAS BOSCOSAS.-** Estas áreas deben destinarse a usos cuya cobertura sea de tipo protector. En esta clasificación se pueden considerar especies de porte semiarbóreo y copa ancha del tipo leguminosas multipropósito. Se permite la recreación contemplativa y enriquecimiento forestal protector en áreas desprovistas de vegetación nativa. Bajo ciertos condicionamientos se permite el aprovechamiento de productos forestales secundarios cuya obtención no requiera la tala de ningún ejemplar vegetal. Quedan prohibidos los usos agropecuarios, industriales, institucionales, urbanos y todos aquellos que causen deterioro ambiental. (Ver mapa de usos recomendados componente rural).

**Artículo 79.- ZONAS DE RESERVA FORESTAL PROTECTOR PRODUCTOR** Estas zonas son apropiadas para establecer plantaciones, manejo forestal y actividades de agrosilvicultura. Se permite la recreación contemplativa, manejos ecológicos y la investigación con los recursos naturales en general. con las autorizaciones correspondientes se permiten las actividades silvopastoriles, aprovechamiento de proyectos forestales y su correspondiente

infraestructura. Quedan restringidos los usos industriales distintos al forestal, urbanizaciones o loteo para construcciones agrupadas de vivienda y cualquier uso que deteriore el suelo o los recursos naturales y el medio ambiente. (Ver mapa de usos recomendados componente rural).

**Artículo 80.- ZONA DE RONDA DE LOS RIOS NEGRO, RUTE, YAYATA, BATAN, AMARILLO, PATASIA, Y QUEBRADA HONDA.** El uso de estas zonas se restringe a conservación de suelos y reforestación de tipo protector. Se admiten actividades como recreación pasiva o contemplativa y la correspondiente construcción de infraestructura de apoyo incluidos, puentes y obras de adecuación. Están prohibidos los usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos y todo aquel que afecte negativamente el cuerpo de agua. (Ver mapa de usos recomendados componente rural).

**Artículo 81.- USO DE LAS ZONAS DE AMENAZA ALTA.** El uso principal de las zonas es de protección, según el tipo de amenaza. Para las zonas de amenaza por deslizamiento activo, socavación o Potencial, el uso es forestal - protector. Para las zonas de amenaza por inundación actividades agropecuarias y recreacionales se consideran 30 metros como mínimo para los ríos y las quebradas. Se considerarán casos especiales mayores de rondas para protección, a criterio de la Secretaría de Planeación municipal y la CAR

Las zonas de amenaza tienen prohibido el uso para nuevos asentamientos humanos e industriales, actividades agropecuarias o mineras.

**Artículo 82.- USO PARA ZONAS DE AMENAZA MEDIA.** Las zonas de amenaza media por deslizamiento requieren para el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos de un plan de manejo ambiental de acuerdo a los términos de referencia establecidos por la autoridad ambiental (CAR). (Ver mapa de usos recomendados).

## **CAPITULO II**

### **SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**Artículo 83.- MANEJO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.-** Dentro del municipio de PACHO se define como alternativa para el manejo y disposición de residuos sólidos, la siguiente zona:

NOMBRE	LOCALIZACIÓN	
	VEREDA	SECTOR
Predio	La Máquina - Las Lajas	Betania

Predio identificado con la cédula catastral 00-04-005-0519-000 ubicado en el Sector Betania Vereda Las Lajas.

La ubicación de estas áreas se han determinado por las siguientes características:

- Son terrenos que están conformados por materiales estables, con pendientes bajas moderadas y precipitaciones más bajas.
- No esta en zonas de quebradas.
- No están en zonas de influencia turística, por lo tanto la densidad poblacional es baja.

**Artículo 84.- RESERVA DE SUELO PARA LA LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE ESCOMBRERAS** El sitio determinado para la localización de áreas de escombreras, es el siguiente:

NOMBRE	LOCALIZACIÓN	
	VEREDA	SECTOR
Predio	La Máquina- Las Lajas	Betania

Predio identificado con la cédula catastral 00-04-005-0519-000 ubicado en el Sector Betania Vereda Las Lajas. (Compatible con la ubicación del sistema de tratamiento de residuos sólidos, por cuanto los escombros, pueden ser aprovechados).



La ubicación de estas áreas se han determinado por las siguientes características:

- Son terrenos que están conformados por materiales estables, con pendientes bajas moderadas y precipitaciones más bajas.
- No está en zonas de quebradas.
- No están en zonas de influencia turística, por lo tanto la densidad poblacional es baja.

**Artículo 85.- RESERVA DE SUELO PARA LA LOCALIZACIÓN DE ÁREAS PARA EL SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES** El sitio determinado para la localización del sistema de tratamiento de aguas residuales, es el siguiente:

<b>AREA RURAL</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>		<b>AREA M<sup>2</sup></b>
	<b>VEREDA</b>	<b>SECTOR</b>	
Dorada	La Hoya	Dorada	5 Hectáreas + 100 m <sup>2</sup>

Predio cuya localización se prevé en el sector denominado “La Dorada”, con afectación de lotes de terrenos distinguidos con cédulas catastrales N<sup>o</sup>s. 00-04-0004-0331 en extensión de 1 hectárea más 2.800 mts<sup>2</sup>; y 00-04-0004-0465 en extensión de 3 hectáreas más 7.300 mts<sup>2</sup>.

Para la ubicación de estas áreas se han determinado por las siguientes características:

- Son terrenos que están conformados por materiales estables, con pendientes bajas y precipitaciones más bajas de donde se concentra la población.
- No están en zonas de influencia turística, por lo tanto la densidad poblacional es muy baja.

## **TITULO VI.**

### **GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

#### **CAPITULO I**

## **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

**Artículo 86.- DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.** Son los instrumentos por medio de los cuales la Administración Municipal puede hacer eficaz y eficiente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento que le compete. Son instrumentos de gestión los siguientes: de Planificación urbanística, de actuación urbanística o de financiamiento de ordenamiento territorial.

### **SUBCAPITULO I.1**

#### **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 87.- DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA** Son los instrumentos previstos por la ley para adelantar el proceso de planificación, integración de las acciones y seguimiento y evaluación de los resultados en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial. Los instrumentos de planificación urbanística son el Programa de Ejecución, los Planes parciales, los proyectos y demás normas que reglamenten el plan de ordenamiento. También son instrumentos de planificación los permisos y licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación.

**Artículo 88.- EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN** Es el conjunto de planes, programas, proyectos y actuaciones urbanísticas que con carácter obligatorio se compromete la administración municipal de turno a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional.

**Parágrafo 1.** El Programa de ejecución del PBOT se adopta mediante la aprobación del presente acuerdo por parte del Concejo Municipal.

**Parágrafo 2.** El Plan de Desarrollo de la administración municipal de turno se armonizará con El Programa de ejecución del PBOT señalando las prioridades, la programación de actividades, las

instancias responsables y los recursos respectivos. El Plan de Inversión anual de cada administración, se integrará al Programa de Ejecución del presente PBOT.

**Parágrafo 3.** El contenido mínimo del Programa de ejecución es:

1. Todos los planes parciales contemplados.
2. Programas y proyectos de infraestructura vial.
3. Los programas y proyectos de redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
4. La localización de los predios para la ejecución de planes, programas y proyectos, unidades de actuación urbanística que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos planes, programas, proyectos y unidades de actuación urbanística.
5. La determinación de los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo y/o construcción se consideren prioritarios.

**Artículo 89.- DEFINICIÓN DEL PLAN PARCIAL** El plan parcial es un instrumento especial de planeamiento que permite sujetar el desarrollo de áreas considerables del suelo urbano y rural a las mismas normas estructurantes y urbanísticas y en la medida de lo posible a una gestión unificada con el fin de garantizar un desarrollo acorde con el modelo de ocupación y las políticas del PBOT, la dotación completa de servicios domiciliarios, equipamiento social y espacio público. Los Planes Parciales pueden ser: de conservación, de renovación urbana, de redesarrollo urbano, de mejoramiento integral de zonas incompletas, de desarrollo urbano del suelo urbano, de mejoramiento del espacio público, de intervenciones estratégicas, de protección y conservación ambiental.

**Artículo 90.- FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL** El proyecto de Plan parcial será elaborado por la Secretaría de Planeación u otra dependencia de la Administración Municipal, por las comunidades o los particulares interesados en su realización. Se consideran para efectos de desarrollo del presente PBOT, los siguientes:

- 1 PLAN PARCIAL PARA LA ZONA DE CONSOLIDACION URBANA
- 2 PLAN PARCIAL BARRIO EL TAO
- 3 PLAN PARCIAL BARRIO SABOYA-MESETAS
- 4 PLAN PARCIAL PARA LAS ZONAS DEFINIDAS COMO DE PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL
- 5 PLAN PARCIAL PARA LAS AREAS DEFINIDAS EN EL PBOT COMO DE CONSERVACION Y PROTECCION
- 6 PLAN PARCIAL PARQUE ECOLOGICO LA ESMERALDA
- 7 PLAN PARCIAL AREAS DETERMINADAS COMO DE ALTO RIESGO
- 8 PLAN PARCIAL DE ESPACIO PUBLICO
- 9 PLAN PARCIAL VIVIENDA DE INTERES SOCIALPLAN
- 10 PARCIAL INVENTARIO Y CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES CASCO URBANO CABECERA MUNICIPAL
- 11 PLAN PARCIAL ALINDERAMIENTO AREAS SUBURBANAS DE LA JURISDICCION MUNICIPAL

**Artículo 91.- CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.** El contenido mínimo del Plan Parcial es el siguiente:

1. Identificación plena del área objeto del Plan Parcial con la siguiente información: El tipo de suelo donde se proyecta, el área expresada en metros cuadrados donde se proyecta la actuación urbanística, la relación de los inmuebles que integran el área estableciendo el área, el nombre de los propietarios y el tipo de actuación urbanística. Los planos de levantamiento del terreno objeto del Plan Parcial se elaboraran a escala 1: 500, geo referenciados al sistema de coordenadas del IGAC por el profesional y/o técnico quien firmará el Plano respectivo.
2. Justificación y Objetivos del Plan Parcial.
3. Orientaciones urbanísticas sobre el aprovechamiento de los inmuebles del área del Plan, el suministro ampliación o mejoramiento del espacio público y los programas y proyectos que caracterizan el propósito del Plan Parcial.
4. Normas urbanísticas específicas para el Plan.

5. Los estímulos a los propietarios e inversionistas
6. El Diseño urbanístico a nivel de anteproyecto
7. Los instrumentos de manejo del suelo.
8. El proyecto de Plan parcial
9. Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios
10. Los procedimientos y la gestión previstos para la ejecución del Plan Parcial.
11. Programa de ejecución de obras de urbanismo
12. Proyección financiera.

**Artículo 92.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL** Los pasos para la aprobación del Plan parcial son los siguientes:

1. Formulación y radicación en la Secretaría de Planeación.
2. Estudio de viabilidad del Plan parcial por parte de la Secretaría de Planeación y preparación del concepto en los siguientes (15) días hábiles.
3. Presentación de los resultados al Consejo de Gobierno.
4. Aceptado por el Consejo de Gobierno, se concerta con la Corporación Autónoma regional de Cundinamarca CAR quien emitirá un concepto en los siguientes (8) días hábiles.
5. Aprobado por la CAR se presentará al Consejo consultivo de ordenamiento territorial para su revisión y elaboración de las recomendaciones en los (30) días hábiles siguientes.
6. Presentación a los propietarios de los inmuebles localizados en el área a conocer el proyecto para que expresen las observaciones y recomendaciones.
7. Con las observaciones y recomendaciones del Consejo Consultivo y los propietarios, la Secretaría de Planeación realizará los ajustes que considere pertinentes.

**Artículo 93.- CRITERIOS PARA DECLARAR LA VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL.**

Para que un proyecto de Plan Parcial sea declarado viable por la Secretaría de Planeación Municipal, se requiere que cumpla por lo menos con las siguientes condiciones:

1. El proyecto de Plan Parcial deberá contener al información y documentación relacionadas en el presente Acuerdo.
2. Tanto al información que contenga el formulario como los documentos que la respaldan debe ser completa y ajustada a la realidad.
3. Las características de la zona y el área de la misma deben estar dentro de los parámetros y directrices que, según el tipo de Plan Parcial y la naturaleza de la actuación o actuaciones urbanísticas que se pretendan consolidar, establezca el Plan básico de ordenamiento territorial.
4. Los objetivos del Plan parcial así como las directrices urbanísticas y las normas urbanísticas para la correspondiente unidad de actuación deben estar en concordancia con las previsiones y las normas estructurantes y de carácter general del presente Plan Básico de ordenamiento Territorial .
5. Identificación de la capacidad institucional y financiera de la Administración Municipal para ejecutar las obras de urbanismo que le competen en ejercicio de la función pública en los tiempos previstos en el Plan Parcial.
6. Previsión de las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamientos colectivos y la construcción e instalación de los mismos.
7. Factibilidad social de lograr la gestión asociada del Plan a partir de la cooperación de los partícipes.
8. La liquidación de la participación en la plusvalía a favor del municipio en el proyecto de Plan Parcial y la forma de causación y pago que allí se proponga debe ajustarse a las normas previstas en el presenta acuerdo y la Ley 388 de 1997.
9. Proyección financiera del proyecto, las fuentes de financiación y la viabilidad financiera de su ejecución.
10. Los esquemas de gestión y la estrategia institucional previstos en el proyecto de Plan Parcial para el desarrollo de la unidad o unidades de actuación urbanística y para la ejecución del proyecto ajustado a las normas vigentes.
11. Normas sobre la constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística garantizando la participación de todos los propietarios en los procesos de toma de decisiones.

**Artículo 94.- APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Surtidos los trámites y aceptado el Plan Parcial se procederá a expedir por decreto del Alcalde Municipal la adopción del Plan donde se establecerá la delimitación del área de la unidad o unidades de Actuación urbanística, se relacionará el listado de los predios que forman parte del Plan.

**Artículo 95.- DEFINICIÓN DE LAS LICENCIAS** La licencia es el acto particular de carácter particular mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización especial para adecuar determinados terrenos o para ejecutar obras específicas.

Ninguna persona podrá subdividir inmuebles ni realizar actuaciones urbanísticas de tipo alguno o de ejecutar obras relacionadas con las mismas, que no estén previamente autorizadas mediante una licencia en firma, expedida conforme a la ley.

**Artículo 96.- CLASES DE LICENCIA.** Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción

**Artículo 97.- DEFINICIÓN Y MODALIDADES DE LA LICENCIA DE URBANISMO.** La licencia de urbanismo es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura urbana básica necesarias para la determinación y adecuación de los espacios públicos y para generar los inmuebles susceptibles de uso y explotación privada, según las normas urbanísticas que para cada caso se establezcan en el presente Plan Básico de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen. Las modalidades de licencia de urbanismo son las siguientes:

1. La licencia para ejecución de obras de parcelación de predios en zonas rurales suburbanas.
2. Licencias para loteo o subdivisión de predios de parcelación.
3. La licencia para la ejecución de obras de urbanización de predios urbanos.
4. Licencias para el loteo o subdivisión de predios de urbanización

**Artículo 98.- DEFINICIÓN Y MODALIDADES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.**

La licencia de construcción es la autorización para desarrollar en un predio determinado obras de edificación sujetas a las normas del presente Plan Básico de Ordenamiento y a los instrumentos que lo desarrollen. Son modalidades de licencia de construcción las siguientes:

1. La licencia para edificar
2. La licencia para ampliar construcciones
3. Licencia para adecuar construcciones

**Artículo 99.- COMPETENCIA.** Las solicitudes de licencias serán recepcionadas, tramitadas y expedidas por la Secretaría de planeación Municipal.

**Artículo 100.- TITULARES DE LAS LICENCIAS** Podrán ser titulares de licencias la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud misma su calidad de propietarios, poseedor inscrito, usufructuario o fiduciario, del bien o inmueble en el cual se proyecte realiza la respectiva actuación urbanística.

**Parágrafo 1** Si un inmueble respecto del cual se ha otorgado una licencia de urbanismo o construcción fuere enajenado, se presumirá que el cambio de la titularidad de la licencia en cabeza del nuevo propietario si que se admita prueba en contrario. La Secretaría de Planeación que haya expedido la licencia aceptará como cesionario de la misma al nuevo propietario, previa la verificación del certificado de libertad y tradición en el que está debidamente anotado el acto de enajenación del inmueble.

**Parágrafo 2** La licencia de urbanismo o de construcción no servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística.

**Artículo 101.- SOLICITUD DE LICENCIA.-** La solicitud de la licencia debe efectuarse mediante la radicación ante la Secretaría de planeación Municipal con los documentos que se



relacionan en original y dos copias adicionales. Para las licencias de urbanismo los documentos serán los siguientes:

1. Formulario de radicación mediante formato que adopte por vía reglamentaria la Administración Municipal.
2. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si ese fuere una persona jurídica
3. El poder autorizado a interpuesta persona si fuere el caso.
4. Certificado de libertad y tradición del inmueble o los inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres (3) meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.
5. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento topográfico.
6. Estado de cuenta del inmueble o inmuebles por concepto de impuesto predial unificado y constancia de pago del mismo correspondiente al último ejercicio.
7. La constancia del pago de plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encuentra afectado por ese beneficio.
8. Estado de cuenta de contribuciones por valorización a favor del municipio de PACHO.
9. La relación de los predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores en formato adoptado por la administración municipal por vía reglamentaria.
10. El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto quién se hará legalmente responsable por la información contenida en dicho proyecto
11. Certificación expedida por la empresa de servicios públicos municipal o quien haga sus veces de la disponibilidad de servicios públicos para el predio o predios objeto de la licencia inmediata o dentro del término de vigencia de la licencia.

Para las licencias de construcción además de los documentos relacionados para la licencia de urbanismo se adicionan los siguientes documentos:

- 12 La manifestación de si el proyecto objeto de la licencia solicitada se destinará, en todo o en parte, a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.
- 13 Memoria de los cálculos y diseños estructurales y de otros diseños no estructurales.
- 14 Los estudios geotécnicos y de suelos
- 15 Proyecto arquitectónico debidamente firmado por un arquitecto quien se hará legalmente responsable de los diseños y de la información contenida en dicho proyecto

**PARAGRAFO 1.** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos relacionados en esta cláusula, un concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada por velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existente en el Municipio. Dicha entidad deberá elaborar el concepto acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

**PARAGRAFO 2.** Para todos los casos en los que se solicite licencia de urbanismo o de construcción o se pretenda influir en el campo relacionado con los usos del suelo, se debe contar con la certificación previa de usos del suelo, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

**Artículo 102.- MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.** En el caso de que el proyecto de edificación implique la utilización de materiales estructurales diferentes a los consagrados en la ley 400 de 1997, con la solicitud de la licencia deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título II de la Ley 400 de 1997.

**Artículo 103.- REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.** La Secretaría de Planeación municipal será la encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de

construcción sismo resistente, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos memorias y diseños que deban acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños para licencias de construcción se hará, en la Secretaría de Planeación municipal por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Para los diseños no estructurales la revisión se podrá hacer por un ingeniero civil, arquitecto o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos deberán estar inscritos ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones sismo resistente y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que establece el capítulo 3 del Título VI de la Ley 400 de 1997.

El revisor de los diseños deberá ser una persona adscrita a la Secretaría de planeación encargada de estudiar, tramitar y expedir la licencia siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en el inciso segundo de este artículo. El profesional emitirá su concepto por escrito mediante un memorial. El revisor no puede ser quién elaboró los diseños ni puede tener relación laboral con éste.

**Artículo 104.- COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA.** La solicitud de las licencias será comunicada por la Secretaría de Planeación a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de la solicitud.

Si la citación no fue posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para el efecto tuviere la entidad o un periódico de circulación local o nacional, según el caso.

**Artículo 105.- TRÁMITE DE OBJECIONES.** Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en el trámite de manera oportuna, serán decididas en el acto misma en el que se decida sobre la expedición de la licencia. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del Código del Contenciosos administrativo.

**Artículo 106.- TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.** La Secretaría de Planeación Municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados a partir de la fecha de la radicación de la solicitud en debida forma.. Los términos podrán prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

Vencidos los plazos previstos sin que la Secretaría de Planeación municipal no se hubiese pronunciado, las licencias se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando la Secretaría de Planeación obligada a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso administrativo.

**Artículo 107.- CONTENIDO DE LA LICENCIA** La licencia contendrá:

1. Nombre del titular
2. Nombre del urbanizador o constructor responsable, según la clase de licencia
3. Vigencia
4. Características del Proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación

5. Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia de tal forma que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
6. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
7. Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción, según la licencia, y autorización para adelantar las obras conforme a los diseños aprobados

**Parágrafo.** Además del contenido a que se refiere esta disposición, la licencia deberá incluir las siguientes previsiones.

1. La obligación de sujetar la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente vigentes cuando la construcción de una estructura sea mayor a los tres mil metros cuadrados (3000m<sup>2</sup>) . Si la construcción de la estructura es menos, la obligación a cargo del titular de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes.
2. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y las demás normas reglamentarias.

**Artículo 108.- NOTIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS** El acto mediante el cual se resuelva la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificará a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición del inmueble respectivo

Si no hay otro medio más eficaz para informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se les enviará por correo certificado una citación a la dirección que hayan anotado al intervenir por primera vez en la actuación o en la nueva que figure en

comunicación hecha expresamente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

**Artículo 109.- VIGENCIA Y PRORROGA DE LA LICENCIA.** Las licencias tendrán vigencia máxima de veinticuatro(24) meses prorrogables por una sola vez hasta doce (12) meses más.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.

La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación en tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsable, según el caso.

**Artículo 110.- URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES POR ETAPAS** En las urbanizaciones por etapas, La Secretaría de Planeación urbano aprobará el proyecto urbanístico completo para todo el predio o predios en los cuales se pretenda ejecutar la actuación urbanística. No obstante las licencias que autoricen la ejecución de las obras respectivas se podrán solicitar, tramitar t expedirse para una o más etapas, conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

La vigencia de la licencia para cada una de las etapas, lo mismo que sus eventuales prórrogas estarán sujetas al término establecido en el inciso primero del artículo anterior.. La licencia par una nueva etapa del proyecto se aprobará con base en las normas urbanísticas vigentes a la aprobación del proyecto globalmente considerado de tal forma que no implique la modificación de éste, la solicitud respectiva debe elevarse, como mínimo, con treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de la licencia para la etapa inmediatamente anterior.

**Artículo 111.- IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS.** Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia de urbanismo o de construcción, el titular deberá instalar una valla dentro del predio respectivo, claramente visible desde la vía publica de mayor importancia sobre la cual tenga límite el proyecto, en los términos del artículo 27 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

**Artículo 112.- INFORMACIÓN SOBRE LICENCIAS NO CONSTRUIDAS.** Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, tendrá como recurso de segunda instancia para el recurso de reposición, a la Junta de Planeación.

**Artículo 113.- VIGILANCIA Y CONTROL.** La vigilancia y control del cumplimiento del Plan Básico de Ordenamiento, los instrumentos que lo desarrollen y en general de todas las normas urbanísticas por parte de La Secretaría de Planeación le corresponde de manera indelegable al Alcalde Municipal de acuerdo a lo establecido en el artículo 73 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

**Artículo 114.- SUJECION DE PLANES PROGRAMAS Y PROYECTOS AL PBOT.** Todo plan, programa o proyecto que se pretenda ejecutar o desarrollar dentro de la jurisdicción

municipal, tanto de iniciativa pública como privada, deberá contar con la autorización previa de la administración municipal y la autoridad ambiental competente, teniendo que ajustarse a lo contemplado en el presente PBOT.

## **SUBCAPITULO I. 2**

### **INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 115.- ACTUACION URBANÍSTICA PUBLICA** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y edificación de inmuebles..

Parcelar es dividir o subdividir un predio con vocación rural, situado en área rural, para explotarla o enajenarla en porciones más pequeñas y ejecutar las obras necesarias para garantizar el acceso a las parcelas individuales así como el suministro de los servicios básicos.

Urbanizar es dividir o subdividir predios de mayor extensión localizados en suelo urbano incorporados a los usos urbanos y dotarlos de infraestructura urbana vial y de servicios públicos básicos generando inmuebles aptos para construir edificaciones destinadas a los usos específicos permitidos por las reglamentaciones vigentes.

La infraestructura urbana es el conjunto de elementos de uso público adyacentes al área útil resultante del proceso de urbanización. Tales elementos son fundamentalmente las vías vehiculares y peatonales, los parques, las zonas verdes, los senderos, las redes primarias y secundarias de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y teléfonos, etc.

Edificar es construir, en un predio previamente urbanizado, un edificio o conjunto de edificios aptos para un uso específico conforme a las reglamentaciones vigentes.

**Artículo 116.- INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Son instrumentos de actuación urbanística todos los medios que permitan a la administración pública promover la



realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas en desarrollo de las políticas, objetivos, programas, proyectos y normas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. También hacen parte de los instrumentos de actuación el pago de compensaciones a favor de propietarios individuales de inmuebles plenamente determinados por decisiones que sobre la propiedad se tomen por la Administración municipal en ejecución del PBOT.

Son instrumentos de actuación urbanística las unidades de actuación urbanística, el Derecho de Preferencia, Enajenación voluntaria o por expropiación, judicial o por vía administrativa, el desarrollo y construcción prioritaria y la enajenación forzosa de inmuebles.

Parágrafo. Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano, la urbanización y la edificación de inmuebles, las obras públicas. Las actuaciones urbanísticas pueden ser públicas, privadas o mixtas.

**Artículo 117.- DEFINICIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Unidad de Actuación urbanística es el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y urbanizada o construida como una sola unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional de suelo, centralizar en una sola entidad gestora de la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura urbana básica mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la delimitación de la Unidad de Actuación urbanística, una vez anotado en el folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble, constituye una limitación al Derecho de dominio que le impone a ese inmueble la condición de no poder ser explotado o usado sino conforme a la destinación que se le imponga en las normas urbanas específicas contenidas en el respectivo Plan Parcial.

**Artículo 118.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS..** Una vez aprobado el Plan Parcial por Decreto del Alcalde Municipal se elaborará el proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento quienes gozarán de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del Alcalde Municipal para su aprobación

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación urbanística será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados,, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o de construcción por fuera de la unidad de actuación.

**Artículo 119.- EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el Plan Parcial.

En firme la aprobación del acto que delimita la unidad de actuación urbanística se convocará a las personas naturales o jurídicas que en los certificados de libertad y tradición aparecen inscritos como dueños con el fin de conformar la Junta Provisional de Propietarios de inmuebles en la Unidad de Actuación. El objeto de la Junta será definir las bases para la actuación urbanística a partir de un proyecto que para tal efecto elaborará la Secretaría de Planeación a partir de la información del Plan Parcial prevista en el artículo del presente Acuerdo.

Las decisiones de la Junta será tomada con el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Dentro de los propietarios estará la administración municipal según lo previsto inciso segundo del artículo 44 de la Ley 388 de 1997..

Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación por parte de la administración Municipal de acuerdo a los procedimientos previstos en el presente acuerdo..

Definidas las bases de la actuación se constituirá la entidad gestora de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Provisional de propietarios quien se encargará de la ejecución de la unidad de Actuación con base en las decisiones tomadas por la Junta Provisional..

**Artículo 120.- EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.** Cuando el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma o cuando esta requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1.989, según se trate de urbanización en zona renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente.

La entidad gestora elaborará el proyecto de diseño urbanístico para la actuación considerada globalmente, como parte del Plan Parcial,. El proyecto lo presentará con el Plan para la aprobación de la Secretaría de planeación. Previamente el proyecto debe haber sido aprobado por

los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

Aprobado el proyecto por la Secretaría de Planeación se podrá otorgar la respectiva escritura de reajuste o englobe o de constitución de la nueva urbanización si fuere el caso. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, indicando el valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán con plena eficacia real, en los predios restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanismo correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por los propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Aprobado el proyecto de diseño urbanístico por la Secretaría de Planeación y el proyecto de reajuste de tierras la entidad gestora tramitará ante La Secretaría de Planeación la licencia o licencias de urbanismo o construcción que autoricen la realización de todas las obras o las de la primera etapa del proyecto. Según el caso. Obtenida la licencia se procederá a la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso.

**Artículo 121.- COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES** Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y los propietarios hayan alcanzado un acuerdo viable y equitativo en materia de reparto de las cargas y beneficios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial. En este caso el acuerdo sobre el reparto de cargas y beneficios entre los partícipes deberá estar ajustado a lo que sobre el particular se hubiera expresado en el Plan Parcial.

En la cooperación entre partícipes la entidad gestora, si se constituye o contrata, actuará como coordinadora de las actividades propias del proceso urbanístico o de edificación por mandato de los propietarios de los inmuebles que integran la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y pagos de los gastos de urbanización establecidos por la Ley.

**Artículo 122.- DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIAS.** En función de las políticas y objetivos del Plan Básico de Ordenamiento la administración municipal, en su respectivo periodo, podrá declarar en los programas de ejecución el desarrollo y construcción prioritario de inmuebles que considere necesarios.

La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria podrá recaer sobre:

1. Predios específicos localizados en suelo de consolidación, de propiedad pública o privada, a fin de que se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Predios específicos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria

**Parágrafo.** En el caso en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refieran a inmuebles que hagan parte de unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en este artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%) de tiempo adicional, siempre y cuando las obras al momento de la solicitud representen por lo menos la mitad de la urbanización o de la construcción, según el caso.

Cuando existieren dificultades de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente ley. En ningún caso dichas prórrogas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

**Artículo 123.- ENAJENACIÓN FORZOSA** Habrá lugar a la enajenación forzosa por el incumplimiento de la función social de la propiedad, respecto a los inmuebles que, habiendo sido declarados como de desarrollo o construcción prioritaria, no hubieran sido urbanizados o construidos, según el caso, dentro de los plazos señalados en el presente acuerdo

La enajenación forzosa procederá respecto de los inmuebles o de parte de ellos que al vencer el término legal previsto en el presente acuerdo, no se hubieren urbanizado o construido según el caso.

**Artículo 124.- INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.** La enajenación forzosa será ordenada por el Alcalde Municipal mediante Resolución motivada para los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso y destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo y se ordenará la práctica de los avalúos necesarios para determinar el valor comercial de los inmuebles conforme a la Ley.

El evaluador deberá determinar, además del valor comercial, el monto de la totalidad de las plusvalías que hubieren afectado ese valor la declaratoria de desarrollo o de construcción prioritaria.

La resolución que ordene la enajenación se notificará de conformidad con lo establecido en el Código del contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá el recurso de interposición del recurso de reposición, este recurso deberá interponerse dentro de los quince (15) días

siguientes a la fecha de la notificación. Si transcurridos los dos (2) meses contados desde la fecha de la interposición del recurso este no se hubiere resuelto, se entenderá negado, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales que hubiere lugar.

Estando en firme la resolución que ordene la enajenación forzosa, esta se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble correspondiente. A partir de ese momento no podrá inscribirse ningún otro acto que implique la disposición voluntaria del derecho de propiedad sobre el inmueble ni la constitución de gravámenes y no se podrá conceder licencia de urbanismo o de construcción alguna.

**Artículo 125.- PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA.** Realizada tanto la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles como los respectivos avalúos, corresponderá a la Administración Municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los inmuebles a su enajenación en pública subasta. Para tal efecto se hará una convocatoria pública en la que se establecerá:

1. El lugar exacto en que se realizará la diligencia y la fecha y hora en la que se iniciará la subasta.
2. La descripción por su localización, cabida, nomenclatura y nombre si los hubiere, características generales y número de matrícula inmobiliaria, del inmueble lo inmuebles objeto de la subasta. Si no existiere información completa que permita identificar los inmuebles, se describirán por sus linderos georeferenciados por el sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
3. El valor comercial de cada inmueble objeto de la subasta según el avalúo respectivo y el precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del valor comercial.
4. El porcentaje del precio de base de la enajenación que, a órdenes del Municipio, deba consignarse para hacer postura admisible.

5. La especificación de que el inmueble objeto de la subasta está afectado con la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, según el caso.
6. La determinación del nuevo plazo para la urbanización o edificación contado a partir de la inscripción en registro del acto de adjudicación, según el caso. La determinación de ese plazo se sujetará a las mismas reglas para la urbanización o construcción por parte del propietario inicial.

El aviso de convocatoria se publicará en un diario de amplia circulación, y en una radiodifusora local con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles a la fecha en la que deba realizarse la diligencia de remate.

Se en la subasta no se presentaren posturas admisibles, la Administración Municipal citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentares ofertas admisibles, la administración Municipal iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al setenta por ciento (70%) del avalúo catastral, parados en los términos previstos en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1º:** Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra la Administración Municipal y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

**Parágrafo 2º:** El procedimiento de la subasta pública se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

**Artículo 126.- INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR.** El incumplimiento por parte del adquiriente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la subasta pública, dará lugar a la iniciación del



proceso de expropiación por vía administrativa por parte de la administración municipal. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior a l monto pagado por el adquirente en la subasta pública, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses siguientes a cada vencimiento, pagadero semestre vencido.

**Artículo 127.- ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPORPIACIÓN JUDICIAL.** El Alcalde Municipal podrá declarar un inmueble o inmuebles de utilidad pública para ser adquirido por enajenación voluntaria o decretar de expropiación con el fin de destinarlo a los siguientes objetivos:

1. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
2. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
3. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de servicios públicos urbanos.
4. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
5. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de transporte masivo.
6. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
7. Funcionamiento d e sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de la utilidad pública estén claramente determinados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen.

8. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regionales y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
9. Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.
10. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
11. Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarias en los términos previstos en el plan Básico de Ordenamiento Territorial de acuerdo con la Ley 388 de 1997.
12. Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidad de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.

**Artículo 128.- PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA** El procedimiento para adelantar la enajenación voluntaria de un inmueble seguirá los siguientes pasos:

1. El Alcalde Municipal mediante acto administrativo ordena a la Secretaría de Planeación Municipal adelantar los estudios de tipo social, técnico, económico y jurídico que fundamentan posteriormente los procedimientos necesarios de la adquisición del inmueble.
2. Informar a través de un medio de comunicación de cobertura local de cada uno de los proyectos que se han decidido ejecutar y el inmueble o inmuebles afectados, dando a conocer el acto administrativo que ordena la realización de los estudios y la declaratoria de utilidad pública de los respectivos inmuebles.
3. Hacer el levantamiento topográfico del inmueble o inmuebles declarados de utilidad pública, el estudio de títulos y de la situación fiscal para determinar el estado del inmueble y tomar las medidas correctivas que sean necesarias.
4. Adelantar unas visitas para determinar aspectos como el estado de las construcciones y las mejoras si las hubiere, las instalaciones, la existencia de contratos de arrendamiento o comodato, la existencia de invasiones o de ocupaciones de hecho o irregulares. Elaborar unas actas en la que conste el inventario de las construcciones mejoras e instalaciones que se encuentren en el inmueble y sobre el estado de las mismas.

5. Establecer el precio de adquisición que será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según lo determinado en el Decreto 2150 de 1995 y demás normas reglamentarias que expida el Gobierno Nacional.
6. El Alcalde Municipal expedirá un oficio por el cual expresa la decisión de adquirir el inmueble mediante enajenación voluntaria directa y formaliza la oferta de compra correspondiente, en los términos previstos por las Leyes 9 DE 1989 y 388 de 1997.
7. Notificación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra de acuerdo a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.
8. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la oferta de compra la Administración Municipal deberá solicitar ante la oficina de registro de instrumentos públicos competentes la inscripción del oficio que disponga la adquisición en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.
9. En firme el acto administrativo de la oferta de compra se entra en el proceso de negociación con el propietario todos los aspectos que no estén regulados de manera imperativa por la Ley. La negociación tendrá una duración máxima de treinta (30) días hábiles contados pa partir de la notificación del oficio de oferta de compra.
10. Si se alcanza un acuerdo sobre todos los susceptibles de negociación se celebrará el contrato de promesa o el acto jurídico de enajenación, según sea el caso. La promesa o la escritura contentiva del acto de enajenación estarán sujetas a las formalidades que la ley establece para cada caso.
11. Hecha la entrega real y material del inmueble a favor de la Administración **Municipal**, esta deberá entregarle al propietario una garantía bancaria expedida por un establecimiento bancario legalmente constituido en Colombia, mediante el cual se garantice al vendedor, por ese medio, el pago incondicional de los saldos del precio que quedaren pendientes a partir del otorgamiento de la escritura.
12. Formalizada la escritura contentiva del acto jurídico de la enajenación voluntaria se procederá al registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos. Hecho el registro se cancelará el registro de la oferta de compra.

**Artículo 129.- PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN.** Vencidos los términos de la negociación sin llegar a un acuerdo con el propietario el Alcalde Municipal procederá a la declaratoria del interés en adquirir el inmueble, mediante la expedición formal de un acto administrativo que así lo determina, y la iniciación del trámite de expropiación judicial que se tramita ante un juez de la República y se decide en la sentencia respectiva, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley.

**Artículo 130.- EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.** La expropiación por vía administrativa se regirá por las disposiciones legales vigentes sobre el particular y especialmente por las establecidas en los artículos 63 y siguientes del Capítulo VII de la Ley 388 de 1997.

## **CAPITULO II**

### **INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN**

**Artículo 131.- DEFINICIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.** Son instrumentos de financiación del Ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los Planes Parciales, los programas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación previstas en el Plan Básico de ordenamiento Territorial.

Son instrumentos de financiación, entre otros, los recursos propios, la participación en los ICN, el endeudamiento, la participación en la plusvalía, la contribución por valorización, la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta.

**Artículo 132.- DEFINICIÓN PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las plusvalías resultantes de dichas

acciones, los ingresos provenientes de esa participación se destinarán a la defensa del interés común a través de acciones u operaciones encaminadas a distribuir y sufragar los costos del desarrollo urbano del municipio, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

**Artículo 133.- HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.** Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada. Son hechos generadores de plusvalía:

1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez..
4. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan Básico de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización , el alcalde municipal podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras.

**Artículo 134.- NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PLUSVALÍA.** La aplicación de la plusvalía en el municipio se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las establecidas en los artículos 73 y siguientes del Capítulo IX de la Ley 388 de 1997, a las de sus decretos reglamentarios y al Estatuto General de Participación en la Plusvalía que mediante Acuerdo adoptará el Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde Municipal,

**Artículo 135.- DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** La Administración Municipal podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los

derechos adicionales de construcción y desarrollo, previa autorización del Concejo municipal. Estos derechos están permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las cesiones urbanísticas previstas en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Las características de los títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y las condiciones de exigibilidad y pago se sujetarán a las disposiciones establecidas en los artículos 89 y 90 del capítulo IX de la Ley 388 de 1997.

## **TITULO VII.**

### **PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

**Artículo 136.- DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN** Es el conjunto de planes, programas, proyectos y actuaciones urbanísticas que con carácter obligatorio se compromete la administración municipal de turno a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional

**Artículo 137.- ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN** Se adopta el programa de ejecución del presente PBOT para las vigencias correspondientes a partir del año 2001 y hasta el año 2009, para lo cual deberá tenerse en cuenta los recursos de transferencia de la Nación y su distribución con base en la Ley 60 de 1993. Este Programa de ejecución hace parte integral del PBOT.

## **TITULO VIII.**

### **DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS**

**Artículo 138.- INCENTIVOS PARA LOS INMUEBLES DECLARADOS DE CONSERVACIÓN.** Por iniciativa del Alcalde Municipal el Concejo municipal aprobará un

Acuerdo que determine y reglamente los incentivos que estimulen la conservación del patrimonio ambiental, cultural, histórico y arquitectónico; estos incentivos, estarán relacionados con:

1. Compensaciones
2. El mantenimiento de fachadas, espacios públicos y de áreas de protección y/o conservación ambiental.
3. Exoneración del pago de un porcentaje del impuesto de industria y comercio durante unos años, en función del tipo de obra que se realice.
4. Exoneración del pago de un porcentaje del impuesto predial durante un número de años definido en función del tipo de obra que se realice.
5. Exoneración de un porcentaje del pago del impuesto de delineación urbana, construcción y complementarios durante un número de años, definidos en función del tipo de obra que se realice.
6. Reclasificación de los predios para el cobro de tarifas de servicios públicos y de valorización.
7. Realización de concursos para premiar anualmente a la edificación, predio, manzana o vereda mejor conservados

**Artículo 139.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.** Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan Básico de ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan , dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la ley 388 de 1997.

**Artículo 140.- SANCIONES URBANÍSTICAS.** Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde Municipal. Las sanciones previstas serán las siguientes:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en terrenos de protección ambiental o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, Rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilan entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 142 de 1994.



En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen los inmuebles en contravención de las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo aprobado en la licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso deferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de la administración municipal, además la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos. De conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y las zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de la restitución de los elementos que han sido afectados.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia

**Parágrafo 1º:** Si dentro de los plazos previstos al efecto, los infractores no se acogen a las normas, ya sea demoliendo las construcciones, o adecuando las obras a la licencia, se procederá por parte de la Administración Municipal a la imposición de multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo 2º :** El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes de zonas de alto riesgo.

**Parágrafo 3º :** El infractor de lo dispuesto en el numeral 2 del presente artículo, además de la sanción impuesta, tendrá un plazo de sesenta (60) días para acogerse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido el plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose lo pertinente, previsto en el Parágrafo 1º del presente artículo..

La infracción en contra de lo previsto en el numeral 3º, además de la sanción que se aplica, obliga al infractor a que en un término no mayor a sesenta (60) días hábiles, se acoja a lo aprobado en la licencia, o a tramitar su renovación si es del caso. Vencido el plazo se procederá de igual manera que en el caso anterior, (parágrafo 3º).

**Parágrafo 4º** Cuando la actividad ejecutada sin licencia consista en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original. En caso de que las obras de reconstrucción no se inicien por parte del infractor en el tiempo previsto, la actividad será adelantada directamente por la Administración Municipal, a costa del interesado.

Igual procedimiento se aplicará cuando los propietarios del inmueble de conservación cultural, histórico y arquitectónico no realicen el mantenimiento adecuado al inmueble y este, amenace ruina.

**Parágrafo 5º** Cuando la actividad afecte elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, el infractor tendrá hasta dos (2) meses contados a partir de la providencia que le imponga la sanción, para desistir.

**Artículo 141.- PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES:** Para la imposición de las sanciones, la alcaldía observará los procedimientos previstos en el Código Contencioso administrativo en concordancia con la Ley 388 de 1997.

**Artículo 142.- SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA Y EXPEDIENTE URBANO.** Con el fin de contar con un sistema de información que sustente el análisis territorial y la definición y ajuste de las políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial, el municipio adoptará un sistema de información geográfica y tomara las medidas para su complementación y actualización permanente. Igualmente organizará el expediente urbano conformado por los documentos, planos geo-referenciados, acerca de la organización urbana del municipio.

**Artículo 143.- EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO.** Se constituirá mediante acción adelantada por el alcalde municipal, El Consejo consultivo de ordenamiento territorial. Su conformación se hará con base en lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 388 de 1997. El Consejo consultivo de ordenamiento territorial, una vez conformado, deberá cumplir además de las funciones previstas en la Ley, el seguimiento del plan básico de ordenamiento y proponer sus revisiones y ajustes cuando sea del caso.

Con el fin de realizar los ajustes pertinentes para garantizar que el Plan Básico de ordenamiento territorial cumpla con los objetivos e incida efectivamente en la organización del territorio en función de la vocación del municipio y el modelo de ocupación esperado, la Administración

municipal elaborará un informe donde se presenten la evolución de los principales indicadores de ejecución del PBOT, los avances logrados y las dificultades encontradas con los correctivos requeridos para que se logren los objetivos, los programas y proyectos del Programa de Ejecución. El informe se presentará para su concepto al Consejo Consultivo de Ordenamiento territorial y al Concejo Municipal. El informe con las conclusiones y recomendaciones finales del Concejo Municipal serán divulgados a la comunidad de manera directa en reuniones adelantadas para tal fin, a través de un medio de comunicación masivo.

**Artículo 144.-** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su sanción y su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

(ORIGINAL FIRMADO)

**JOSÉ GONZALO BUSTOS BUSTOS**

Alcalde Municipal

(ORIGINAL FIRMADO)

**EDWIN ARIEL ORTIZ FERNÁNDEZ**

Secretario de Gobierno