



ACUERDO N° 03 DE 2011

TABLA DE CONTENIDO	1
CONSIDERANDO	4
Artículo 1. Adopción	5
TITULO I.	
COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIA	5
CAPITULO I. Principios, ámbito de aplicación, documentos y vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial	5
Artículo 2. Concepto	5
Artículo 3. Principios	5
Artículo 4. Ámbito de Aplicación	6
Artículo 5. Documentos	6
Artículo 6. Vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial	6
CAPITULO II. OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	7
Artículo 7. Objetivo General	7
Artículo 8. Política General	9
Artículo 9. Estrategias para el Ordenamiento Territorial	10
Artículo 10. Modelo de Ordenamiento Territorial	15
CAPITULO III. CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	16
Artículo 11. Objetivo	16
Artículo 12. Estructura Urbano-Rural	16
Artículo 13. Definiciones del Sistema Vial	17
Artículo 14. Componentes de la Estructura Ecológica Principal	18
CAPITULO IV. ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS	18
Artículo 15. Del Comité Local de Atención y Prevención de Desastres	18
Artículo 16. Suelos Expuestos a amenazas y riesgos naturales	18
Artículo 17. Delimitación de suelos expuestos a amenazas y riesgos naturales	19
CAPITULO V. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL	20
Artículo 18. Jurisdicción Territorial Municipal	20
Artículo 19. Clasificación del suelo del territorio municipal	20
TITULO II.	
COMPONENTE URBANO	24
CAPITULO I. POLÍTICAS URBANAS	24
Artículo 20. Componente Urbano	25
Artículo 21. Políticas	25
Artículo 22. Estrategias de Ocupación Urbana	25
CAPITULO II. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL AREA URBANA	25
Artículo 23. Estructura ecológica principal definición, caracterización y usos de la estructura ecológica principal urbana	25
Artículo 24. Proyectos de conservación y recuperación del sistema de áreas de protección urbanas	27
Artículo 25. Sistema vial urbano	28
Artículo 26. Clasificación Vial	28
Artículo 27. Especificaciones mínimas básicas de vías	29
Artículo 28. Normas viales generales	29
Artículo 29. Clasificación vial	29
Artículo 30. Terminal de Transportes	29
Artículo 31. Proyectos del Sistema Vial	29
Artículo 32. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios	30
Artículo 33. Sistema de Alcantarillado	31
Artículo 34. Sistema de Saneamiento Básico	31
Artículo 35. Sistema de Espacio Público	32
Artículo 36. Sistema de Equipamientos	33
Artículo 37. Centro de acopio de productos agrícolas	34
Artículo 38. Proyectos del sistema de equipamientos	34
CAPITULO III. NORMAS URBANÍSTICAS PARA USOS	34
Artículo 39. Áreas de Actividad	34
Artículo 40. Área de Actividad Residencial (U-V)	34
Artículo 41. Área de Actividad Comercial y de Servicios (U-CS)	35
Artículo 42. Área de Actividad Industrial (U-ID)	37
Artículo 43. Área de Actividad Institucional (U-I)	37
Artículo 44. Área de Actividad Múltiple (U-M)	38
Artículo 45. Área de Actividad Recreativa (U-R)	38



Artículo 46. Asignación de usos	38
Artículo 47. Definiciones	39
Artículo 48. Asignación de usos por áreas de actividad	39
CAPITULO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES – DESARROLLO POR URBANIZACIÓN	40
Artículo 49. Definiciones	40
Artículo 50. Desarrollo por Urbanización	40
Artículo 51. Conformación de la red vial arterial en desarrollos por urbanización	42
Artículo 52. Conformación de la red vial local en desarrollos por urbanización	42
Artículo 53. Cesiones Tipo A	43
Artículo 54. Localización de las áreas de cesión Tipo A	44
Artículo 55. Cesión Tipo B	44
Artículo 56. Especificaciones técnicas para infraestructuras y servicios públicos en desarrollos por urbanización	45
Artículo 57. Segregación del espacio privado en urbanizaciones	45
Artículo 58. Reglas para la subdivisión	46
CAPITULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES – DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN	46
Artículo 59. Desarrollo por construcción	47
Artículo 60. Alturas	47
Artículo 61. Empates	48
Artículo 62. Voladizos	48
Artículo 63. Aislamientos	48
Artículo 64. Aislamientos Laterales	48
Artículo 65. Patios y buitrones	48
Artículo 66. Franjas Ambientales	49
Artículo 67. Antejardines	49
Artículo 68. Casos Especiales	49
Artículo 69. Densidades habitacionales en desarrollos por construcción	50
Artículo 70. Estacionamientos en desarrollos por construcción	50
CAPITULO V. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	51
Artículo 71. Tratamientos Urbanísticos	51
Artículo 72. Clases de Tratamientos Urbanísticos	51
Artículo 73. Tratamiento de Conservación	51
Artículo 74. Norma Urbanística en tratamiento de conservación	52
Artículo 75. Tratamiento de Desarrollo	53
Artículo 76. Norma Urbanística en tratamiento de desarrollo	53
Artículo 77. Tratamiento de Actualización	56
Artículo 78. Norma Urbanística en tratamiento de actualización	56
Artículo 79. Tratamiento de Consolidación	57
Artículo 80. Norma Urbanística en tratamiento de consolidación	57
Artículo 81. Tratamiento de mejoramiento integral	58
Artículo 82. Tratamiento de Protección	59
TITULO III.	
COMPONENTE RURAL	59
Artículo 83. Sistemas Generales de la Estructura Rural	59
Artículo 84. Usos y caracterización del sistema de áreas protegidas y parques en el componente rural	59
Artículo 85. Áreas de uso del suelo rural	65
Artículo 86. Usos del Suelo Rural	66
A. Áreas Agropecuarias	66
B. Áreas Restauración Morfológica y Rehabilitación de Suelos	67
C. Corredores Viales de Servicios Rurales	68
D. Áreas de Uso Institucional	69
E. Áreas de Agroindustrial	70
Artículo 87. Áreas Históricas, Culturales, o de Protección del Paisaje	71
Artículo 88. Parcelaciones Rurales con fines de vivienda campestre	71
Artículo 89. Tratamiento de Desarrollo por parcelación de vivienda campestre	72
Artículo 90. Condicionamiento para el desarrollo de cultivos bajo invernadero	76
Artículo 91. Tratamientos y Normas Urbanísticas Generales para áreas rurales	76
Artículo 92. Sistema de Asentamientos Humanos	79
Artículo 93. Usos en los Centros Poblados	79
Artículo 94. Tratamientos y Normas Urbanísticas generales para los centros poblados rurales	80
Artículo 95. Suelo Suburbano	80
Artículo 96. Áreas de uso del suelo suburbano	80
Artículo 97. Tratamientos y normas urbanísticas generales para el área suburbana	81
Artículo 98. Sistema vial en el componente rural	83
TITULO IV.	
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA	84



CAPITULO I. DEFINICIÓN Y CONCEPTOS GENERALES	84
Artículo 99. Instrumentos de Gestión	84
CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN	85
Artículo 100. Instrumentos básicos de planeación	85
Artículo 101. Planes parciales	85
Artículo 102. Licencias	85
Artículo 103. Componentes	85
Artículo 104. Unidades de actuación urbanística	86
Artículo 105. Desarrollo y construcciones prioritarias	86
Artículo 106. Enajenación forzosa	86
CAPITULO IV. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN	87
Artículo 107. Definición	87
Artículo 108. Definición y hechos generadores	87
Artículo 109. Hechos generadores de participación en plusvalía	87
Artículo 110. Definición de las zonas con efecto plusvalía por cambio en la clasificación del suelo	88
Artículo 111. Definición de las zonas con efecto plusvalía por asignación de nueva área de actividad	88
Artículo 112. Definición de las zonas con efecto de plusvalía por asignación de mayor edificabilidad	88
Artículo 113. Títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo	88
Artículo 114. Fondos para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques, equipamientos y parqueaderos	88
Artículo 115. Inversión de la participación en plusvalía	89
Artículo 116. Pagarés de reforma urbana	89
CAPITULO V. PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS	89
Artículo 117. Zonas de Reserva	89
Artículo 118. Afectaciones	90
Artículo 119. Procedimiento para la imposición y contenido de los actos administrativos que contengan afectaciones	90
Artículo 120. Compensaciones por causa de afectaciones	91
Artículo 121. Levantamiento de afectaciones	91
Artículo 122. Prioridad en desarrollo de VIS	91
Artículo 123. Adquisición de inmuebles	91
Artículo 124. Legalización de Desarrollos	91
TITULO V.	
DISPOSICIONES FINALES	92
Artículo 125. Aplicación de Normas	92
Artículo 126. Veeduría Ciudadana	92
Artículo 127. Reglamentos	92
Artículo 128. Corrección de imprecisiones cartográficas	93
Artículo 129. Régimen de Transición	93
Artículo 130. Derogatorias	94
GLOSARIO	96



ACUERDO N° 03 / 2011
()

**"POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL POR NORMA
URBANÍSTICA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL"**

El Honorable Concejo Municipal de El Rosal, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los numerales 7º y 9º del Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 388 de 1997, en particular en su Artículo 28, la Ley 810 de 2003, el Decreto 2079 de 2003, la Ley 902 de 2004, el Decreto 4002 de 2004, Decreto 3600 de 2007 y Decreto 4066 de 2008

CONSIDERANDO

- Que el Municipio con el Acuerdo 013 de 2001, adoptó Esquema de Ordenamiento Territorial de conformidad con la Ley 388 de 1997
- Que el Municipio mediante Acuerdo 05 de 2005, adoptó el ajuste y revisión del esquema de Ordenamiento Territorial de conformidad con la Ley 388 de 1997
- Que en relación con las revisiones de los planes de ordenamiento territorial el artículo 12 de la ley 810 del 13 de junio de 2003 dispone: *"Los Concejos Municipales y Distritales podrán revisar y hacer ajustes a los Planes de Ordenamiento Territoriales ya adoptados por las entidades territoriales y por iniciativa del Alcalde, Si el concejo no aprueba en noventa (90) días calendario la iniciativa, lo podrá hacer por Decreto el alcalde."*
- Que con posterioridad a la expedición de la citada ley, el Presidente de la República en el artículo 1º del Decreto 2079 del 25 de julio de 2003 estableció:

"Las revisiones y ajustes a los Planes de Ordenamiento Territorial a que hace referencia el artículo 12 de la ley 810 de 2003, se someterán a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la ley 388 de 1997."

PARAGRAFO: En todo caso, la revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento o de alguno de sus contenidos procederá cuando se cumplan las condiciones y requisitos que para tal efecto se determinan en la ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios"

Artículo 6º. Modificación excepcional de normas urbanísticas.

- *De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.*
- *La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran".*



- Que en cumplimiento del procedimiento establecido por la ley 388 para las revisiones La Administración Municipal adelantó lo siguiente:

- Se realizaron reuniones con la comunidad
 - Se Remitió el proyecto de revisión a Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) con el fin de adelantar el proceso de concertación de los aspectos ambientales.
 - Se suscribió el acta de concertación de fecha 15 de Diciembre de 2011.
 - Resolución No. 0964 de Abril 12 de 2011 "
 - Se Remitió el proyecto al Consejo Territorial de Planeación para que dicho organismo contara con suficiente tiempo para hacer un análisis del proyecto de revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial.
 - El Consejo Territorial de Planeación expidió su concepto y recomendaciones de fecha 28 de Abril de 2011
 - Se realizó el cabildo Abierto de fecha 27 Mayo de 2011.
- Que el decreto 097 de 2006, en el artículo 3 establece la obligatoriedad por parte e los municipios de incorporar en el plan ordenamiento territorial la identificación y delimitación precisa de de las áreas destinadas al uso de vivienda campestre.
- Que el Decreto 3600 de 2007, y el Decreto modificatorio 4066 de 2008 establecen las determinantes en los procesos de formulación revisión o modificación de los planes de ordenamiento territorial con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural.

ACUERDA:

ARTICULO 1. ADOPCIÓN

Adóptese la modificación excepcional por norma urbanística del Esquema de Ordenamiento Territorial consignado en los siguientes Títulos, Capítulos, Artículos, Numerales y Parágrafos. Hacen parte integral del mismo el documento técnico de soporte y los planos respectivos que aquí se mencionan los cuales complementaran el texto.

TITULO I

COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

PRINCIPIOS, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DOCUMENTOS Y VIGENCIA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2. CONCEPTO.

El ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

ARTICULO 3. PRINCIPIOS.

El plan de ordenamiento debe estar enmarcado en lo económico, urbanístico, ambiental y lo social dentro de las orientaciones y estrategias que se desarrollan bajo los principios de:



1. La propiedad privada como una función social y ecológica, acorde con la constitución y la ley.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios.
4. Los bienes de uso público: Que lo constituyen el patrimonio ecológico de la Nación y los demás bienes que determine la Ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
5. El ordenamiento del territorio: Que constituye una función pública orientada a garantizar a los habitantes el acceso y disfrute del espacio público, el derecho a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, el uso racional del suelo, la defensa contra los riesgos naturales y la preservación del patrimonio cultural y natural.

ARTICULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y los instrumentos que lo desarrollan, son aplicables a la totalidad del territorio del municipio de El Rosal, Departamento de Cundinamarca, el cual se delimita así: por el norte con el Municipio de Subachoque, por el oriente con el municipio de Subachoque, por el sur con los Municipios de Facatativa y Madrid y por el occidente con el Municipio de San Francisco, según linderos establecidos por las Ordenanzas y Decretos Departamentales que así lo determinan.

El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública y de acuerdo a la actualización catastral realizada por el Instituto Agustín Codazzi adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano central y las áreas urbanas de San José y Campoalegre, las áreas de incorporación urbana. El sector rural que comprende 12 Veredas: Puerta de Cuero, San Antonio, Santa Bárbara, Cruz Verde, Buenavista, El Caucho, El Rodeo, La Piñuela, La porquera, Tibagota, Hondura Chingafrio, Hondura Tibagota. (Actualización catastral).

PARAGRAFO 1; Dese cumplimiento a las resoluciones 105 y 106 expedida por la secretaria de planeación de fecha 9 de agosto de 2005.

ARTICULO 5. DOCUMENTOS.

La revisión y ajustes al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Rosal, está conformado por los siguientes documentos:

Documento Técnico de Soporte

Acta de Concertación CAR

Concepto Consejo Territorial de Planeación Municipal

Cartografía: Compuesta por los planos que a continuación se relacionan y mencionan en el presente Acuerdo:

U-1 Suelo Urbano

U-2 Plan Vial Urbano

U-3 Áreas de Actividad Urbana

U-4 Tratamientos del Suelo Urbano

R-1 Usos del Suelo Rural

R-2 Centros Poblados Rurales

R-3 Plan Vial Rural

R-4 Riesgos y amenaza

Los planos del Plan Maestro de acueducto y alcantarillado Municipal

Programa de evaluación.

ARTICULO 6. VIGENCIA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Las políticas y estrategias de largo plazo, así como el contenido estructural del componente general del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, tendrán vigencia hasta el año



2.012.

El componente urbano de mediano plazo del presente Esquema tendrá vigencia hasta el año 2.011.

Los contenidos urbanos de corto plazo tendrán vigencia hasta el año 2.007

El contenido rural de mediano plazo tendrá vigencia hasta el año 2.011.

El contenido rural de corto plazo tendrá vigencia hasta el año 2.007.

PARAGRAFO

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

CAPITULO II

OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 7. OBJETIVO GENERAL

Fortalecer los componentes rurales y urbanos del Municipio de El Rosal, integrando la base económica del sector productivo agropecuario y agro-industrial, como eje del desarrollo, considerando de manera especial, el cuidado sostenible de los recursos naturales, propiciando una mejor calidad de vida que le otorgue a los Rosalunos un posicionamiento de carácter competitivo y un desarrollo sostenible frente a la región y al país.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Fomentar las actividades agrícolas y pecuarias con la aplicación de tecnologías e incentivos apropiados, gestionando procesos productivos reforzados a través del desarrollo industrial.

Evitar el crecimiento urbano desordenado de la cabecera municipal, orientándolo a llenar los vacíos existentes dentro del actual perímetro urbano.

Planear el crecimiento futuro del municipio, distribuyendo los usos del suelo integral y equitativamente

Evitar el avance desordenado e ilegal de la parcelación y urbanización campestre sobre las tierras de mayor potencial agropecuario del Municipio, así como sobre los nacimientos de las quebradas, humedales, espejos de agua y el Río Subachoque, además de las áreas de recarga de acuíferos y los sectores de bosques nativos e incentivar, planificar y normalizar su desarrollo en áreas de consolidación y recuperación, en las cuales con una adecuada planificación, se recupere, mejore y conserve el entorno degradado.

Proyectar la distribución y provisión de la infraestructura de servicios públicos y sociales entre el área central y su periferia, buscando cubrir cada vez más población.

Buscar alternativas que conlleven una mejor calidad de vida a la población rural, mediante dos conceptos ambientales como son el ECOTURISMO Y EL AGROTURISMO.

Mejorar y ampliar la producción de un espacio público rural y urbano, bajo el criterio de primar el bien común, sobre el interés particular.

Orientar el desarrollo industrial en el territorio municipal, hacia proyectos de bajo impacto ambiental, que puedan enmarcarse en el concepto de Industria Jardín.



Control a la instalación de nuevas minas, canteras, y otros tipos de explotaciones de materiales de construcción en el territorio municipal, e iniciar la recuperación morfológica y ecológica de las áreas deterioradas.

Implementar sistemas de reducción de contaminación en la fuente, en las explotaciones intensivas de los cultivos bajo cubierta (Invernaderos y otros).

Proteger los bosques nativos y restaurar las áreas degradadas en su cobertura vegetal que formen parte de la estructura de protección ecológica municipal, tales como el Cerro EL Hato, y todas las zonas de protección y conservación definidas en el presente acuerdo y en el mapa de usos del suelo, de común acuerdo con la CAR.

Organizar el sistema vial jerarquizado acorde con las necesidades del Municipio y su articulación regional.

Garantizar calidad y disfrute de un ambiente sano en las áreas de uso público.

Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo, con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.

Velar por la calidad del espacio público, definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para la población.

Mejorar la calidad de vida de la población del municipio de El Rosal, teniendo como base una educación encaminada al conocimiento, valoración y disfrute de nuestro Municipio.

Comprometer de manera directa a toda la comunidad en ser parte de la solución y buen manejo de nuestros recursos.

Orientar las decisiones en materia de ordenamiento territorial hacia una perspectiva regional, para lograr una eficiente planeación económica, social y territorial.

Mantener la jerarquía de la Autopista Medellín-Bogotá como eje de comunicación Municipal y regional. Igualmente el Municipio debe participar en las decisiones sobre la ejecución de proyectos estratégicos de interés común para la región con impacto local.

Proteger, conservar, recuperar y aprovechar sosteniblemente los recursos naturales renovables y paisajísticos existentes en el Municipio, las zonas de interés patrimonial ambiental y el recurso hídrico local tanto superficial como subterráneo.

Promover el desarrollo agropecuario, industrial y de servicios a través de la creación de condiciones favorables para incentivar la inversión, la generación de empleo productivo, la innovación y el desarrollo tecnológico en la actividad manufacturera, agrícola y de servicios.

Promover el desarrollo económico general del Municipio mediante la localización de actividades productivas amigables con el medio ambiente y la construcción de equipamientos e infraestructuras de cobertura regional con el propósito de lograr niveles significativos de competitividad dentro del mercado Departamental, Nacional e Internacional aprovechando las ventajas comparativas del Municipio

Garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios.

Ajustar las inversiones en renovación de redes y ampliación de las coberturas de acuerdo a las proyecciones del plan maestro de acueducto y alcantarillado y de los demás planes estructurantes de servicios públicos.



Disminuir la especulación sobre el valor del suelo rural en áreas periféricas al perímetro urbano central determinando claramente las posibilidades y condiciones de desarrollo reales para su urbanización.

ARTICULO 8. POLITICA GENERAL

La política general que orienta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Rosal (EOT), es la búsqueda de un equilibrio entre la defensa del patrimonio colectivo y el impulso del progreso económico y social del mismo. Es un conjunto de acciones de planificación física y político administrativas, con el ánimo de orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción, normatizando el uso del suelo que se adelanta bajo los principios de: Participación ciudadana, función y equidad social, sostenibilidad, competitividad, equilibrio en el desarrollo del territorio, función ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular.

También comprende el conjunto de recursos y valores naturales y culturales, en especial los suelos agrícolas, las aguas superficiales y subterráneas, la capacidad de producción hídrica de sus ecosistemas, la biodiversidad, la atmósfera limpia, el paisaje, los sitios históricos y las infraestructuras viales y productivas de carácter público, entre otros.

El desarrollo de nuevas actividades económicas o la intensificación de las existentes debe, en consecuencia permitir la conservación del carácter rural del paisaje, evitando la urbanización desordenada y fomentando la productividad de las actividades agropecuarias, forestales, recreacionales y turísticas. Para el logro del anterior fin, el Municipio de El Rosal empleará una política integral basada en instrumentos tales como: La educación formal e informal, la ampliación de la cobertura de la salud y de los servicios públicos domiciliarios a la población, la asistencia técnica, las inversiones en infraestructura, los incentivos de tipo fiscal y económico.

PRINCIPIOS:

En cumplimiento de las disposiciones legales vigentes el presente Acuerdo se fundamenta en lo siguiente:

- 1.1.** La propiedad privada como una función social y ecológica, acorde con la constitución y la ley.
- 1.2.** Los bienes de uso público: Que lo constituyen el patrimonio ecológico de la Nación y los demás bienes que determine la Ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- 1.3.** El ordenamiento del territorio: Que constituye una función pública orientada a garantizar a los habitantes el acceso y disfrute del espacio público, el derecho a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, el uso racional del suelo, la defensa contra los riesgos naturales y la preservación del patrimonio cultural y natural.

La Administración Municipal: Que adoptará procedimientos y mecanismos que aseguren la eficiencia y eficacia administrativa en el trámite de solicitudes de uso del suelo urbano y rural y en la adecuada información a la comunidad sobre los correspondientes procesos administrativos.

El Esquema de Ordenamiento Territorial: Constituye la dimensión territorial del plan de desarrollo económico y social del Municipio. Las acciones de éste deberán enmarcarse dentro de las políticas, estrategias, objetivos y metas sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial y en los Planes Parciales y actuaciones urbanísticas que lo desarrollen.



Los suelos del territorio municipal: Que se usarán de acuerdo con sus condiciones, factores constitutivos y vocacionales. El aprovechamiento de los suelos deberá efectuarse en forma de mantener su integridad física y su capacidad productiva. En la utilización de los suelos se aplicarán normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación, lograr su recuperación y asegurar su conservación. No se permitirá el uso ocioso o improductivo de los suelos. Los cuales deben dedicarse a los usos contemplados en este plan, o de lo contrario podrán ser objeto de las cargas impositivas o sociales previstas en este Acuerdo. A las actividades mineras, de construcción, ejecución de obras de ingeniería, excavaciones u otras similares, precederán estudios ecológicos y se adelantarán según las normas sobre protección y conservación de recursos naturales y medio ambiente en general.

Los habitantes del Municipio: Que deberán conservar y darle un manejo adecuado al suelo y a sus recursos conexos a saber: Las aguas, la vegetación nativa, la fauna terrestre y acuática, los valores paisajísticos y culturales, así como la atmósfera, en cuanto los procesos que en ella se desarrollan regulan el clima, la calidad del aire, los procesos hidrológicos y la evolución del suelo. Las personas que realicen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o de infraestructura, que afecten o puedan afectar los suelos o sus recursos conexos, están obligadas a llevar a cabo prácticas de conservación y recuperación que se determine de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, las que la modifiquen o sustituyan.

El Municipio promoverá el desarrollo de las actividades industriales, agrícolas y de servicios, con el fin de ofrecer mayores fuentes de empleo a la población y de mejorar los ingresos tributarios del fisco, así como para fortalecer el sector comercial y de servicios establecido, a través de acciones con liderazgo municipal o en conjunto con el sector privado o las instituciones de carácter departamental o nacional.

La política de espacio público busca construir, recuperar, mantener, producir y dotar de mobiliario y señalización el espacio público ofreciendo lugares para la convivencia, el desarrollo cultural, recreativo y comunitario de la población. Al igual que responder al déficit de zonas verdes de recreación pasiva y activa en los diferentes sectores del Municipio y orientar las inversiones de mantenimiento y construcción de espacio público en las zonas que presenten un mayor déficit de zonas verdes.

ARTICULO 9. ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Para lograr la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes estrategias:

1. ESTRATEGIA PARA LAS ÁREAS DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN.

La preservación en su estado debe ser el tratamiento dado a las áreas cubiertas por bosque nativo, sea cualesquiera su pendiente. Igual tratamiento se debe aplicar a todos los cuerpos de agua y a sus franjas o rondas de protección, donde, además, se aplicará tratamientos de revegetalización de riberas. Las áreas no aptas para usos agropecuarios y cubiertas por pajonales u otras formas de vegetación pionera, deben ser objeto de un tratamiento de restauración de su cubierta vegetal nativa, mediante programas de reforestación con especies nativas, prohibición de quemas y eliminación del pastoreo. En lo posible, se debe establecer corredores que conecten estas áreas, con el fin de favorecer los procesos biogeográficos de intercambio y evolución natural. Una estrategia adecuada para garantizar la preservación o restauración de estas áreas es su adquisición por parte del Municipio u otras entidades, en cada caso se concertará cual de estas entidades deberá asumir la administración de los territorios adquiridos, para evitar su invasión, así como las quemas, las talas y el pastoreo furtivos. En los casos en que no sea posible comprar los terrenos, por falta de dinero o por motivos de interés político, se establecerá incentivos de tipo fiscal y económico para hacer atractiva la preservación a los propietarios. Tales



incentivos serán el impuesto predial, el reconocimiento de una tasa anual por hectárea mantenida bajo bosque nativo, o la compensación por tratamiento de conservación y rehabilitación en derechos de construcción y desarrollo en otras áreas, o en las áreas más favorables del predio, en los términos establecidos en el Decreto 151 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

1.1 Gestionar la Recuperación en el largo plazo de las funciones de los ecosistemas compartidos con los municipios fronterizos así:

Con el Municipio de San Francisco; Protección del bosque de niebla que se encuentra en el Cerro del Oso; Manejo Integral del recurso hídrico y particularmente de la sub-cuenca de la Quebrada El Mapuro, donde confluyen otras microcuencas que tributan sus aguas al Río San Francisco.

Con el Municipio de Subachoque; Realizar convenios interadministrativos para recuperar y proteger los nacimientos del río Subachoque. Acciones de manejo integral con respecto a la Cuenca del Río Subachoque y de la cual hacen parte otras microcuencas pertenecientes tanto al Municipio de El Rosal como al Municipio de Subachoque; Desarrollar un trabajo de Conservación y regeneración de las condiciones ecológicas actualmente deterioradas de la Cuenca del Río Subachoque con la participación de la comunidad, en cuanto a ordenamiento de las actividades que se realizan con este Río y la forma como se esta utilizando los suelos cercanos a su ronda.

Con el Municipio de Madrid; Utilizar la Cuenca del Río Subachoque como Unidad de Planificación para actividades y obras físicas que abarquen varias propiedades o parcelas, para que los impactos e interacciones sean benéficas, percibiendo un mejoramiento significativo en el aprovechamiento o protección del recurso hídrico, debido a la posibilidad de implementar plantas conjuntas de tratamiento de residuos líquidos, "uso de tecnologías limpias para una producción limpia".

Con el Municipio de Facatativá; la recuperación de la quebrada Puerta de Cuero que sirve de limite a los dos municipios. El Municipio de El Rosal deberá diseñar conjuntamente con él, un sistema de información sobre el aporte que cada municipio hace en función de la recuperación de la oferta hídrica, midiendo el resultado de las acciones sobre el mejoramiento de la calidad ambiental local y dando a conocer a la comunidad los resultados relacionados con la cantidad y calidad del recurso mejorado.

En términos generales para la región, deberá articularse un programa de producción limpia, en la parte agropecuaria tradicional, agroindustria, floricultura y producción en general, contando con procesos y tecnologías adecuadas en la utilización de los recursos naturales. En este esfuerzo deberán sumarse no sólo los esfuerzos de los Municipios vecinos, sino también, el Ministerio del Medio Ambiente, el Ministerio de Agricultura, la CAR, CORPOICA, SENA y ECOFONDO en la realización de convenios con el sector productivo para el desarrollo de una producción limpia, que propenda por una disminución del impacto ambiental y por la adopción de un criterio integral entendido como una opción económicamente viable para enfrentar con mayor posibilidad y seguridad los retos de la competitividad nacional e internacional.

1.2. Con relación al actual proyecto de Red de Ciudades propuesto por Bogotá D.C. El municipio debe fijar una política clara que le permita mantener su autonomía y establecer la conveniencia o no de su ingreso en un mediano o largo plazo.

2. ESTRATEGIA PARA EVITAR LA URBANIZACIÓN DESORDENADA DE LAS ZONAS RURALES Y PARA CONTROLAR LOS EFECTOS AMBIENTALES DE LA URBANIZACIÓN ACTUAL.



La Administración Municipal controlará las parcelaciones o urbanizaciones campestres en los suelos de mayor potencial agropecuario, ambiental y ecológico del Municipio, es decir, los suelos según el estudio de soporte que forma parte de este Acuerdo. Mediante instrumentos de tipo administrativo, requisitos ambientales, objeción calificada por parte de vecinos. Se posibilitará el desarrollo de agrupaciones de vivienda con normas específicas de protección ambiental que organice el fraccionamiento predial en el futuro.

Tampoco se permitirán urbanizaciones por fuera del perímetro urbano y de las áreas de expansión urbana definidas en el presente Acuerdo. La construcción de viviendas unifamiliares en predios rurales se sujetará a lo establecido en éste acuerdo. Las parcelaciones, urbanizaciones y construcciones ilegales o no autorizadas recibirán sanciones de Ley.

Para reducir los efectos ambientales de las áreas rurales con alta densidad poblacional como El Ventidos, San Antonio; se fomentará la construcción y mejoramiento de los sistemas de tratamiento de aguas residuales domésticas ya sea mediante la integración de filtros biológicos o similares a los pozos sépticos, o la conexión al sistema de tratamiento municipal. En todos los casos, los efluentes de los sistemas de tratamiento deberán cumplir los requisitos de calidad establecidos por la autoridad ambiental competente. Los establecimientos o actividades de tipo institucional, recreacional y turístico, comercial e industrial actuales y futuros ubicados en zona rural, deberán disponer de sistemas de tratamiento de sus efluentes acordes con su población y volumen del vertimiento, de acuerdo con las normas de calidad establecidas en las normas de la autoridad ambiental.

El Municipio buscará establecer en el corto y mediano plazo un sistema de manejo integral de sus residuos sólidos, que involucre tratamiento, transformación, reciclaje, incineración de residuos hospitalarios y disposición en relleno sanitario de los residuos no reutilizables. Los residuos sólidos de la industria y los cultivos bajo cubierta (invernaderos y otros), deberán ser tratados de acuerdo a las recomendaciones dadas por la autoridad ambiental.

En aquellas zonas donde sea permitida la subdivisión para construcción de vivienda campestre, se incentivará la ejecución de agrupaciones de vivienda con reglamento de copropiedad que impida el fraccionamiento futuro de los lotes y que tengan definidas de antemano las soluciones colectivas de manejo de residuos sólidos y líquidos, desestimulando las simples parcelaciones de terrenos en lotes para construcción de vivienda sin reglamentación.

3. ESTRATEGIAS AMBIENTALES PARA FOMENTAR LOS USOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES.

Una de las causas por las cuales la agricultura y la ganadería han dejado de ser atractivas en la región es la dificultad para lograr un uso más productivo, debido a la falta de agua de riego y al papel de las sequías periódicas. Por esta razón, el municipio buscará la recuperación de las fuentes hídricas superficiales, con proyectos encaminados a la reforestación de las zonas de producción hídrica, además la recuperación morfológica de la cuenca del Río Subachoque, para que exista una continuidad entre todos los predios rurales y para establecer corredores biológicos que conecten la cadena montañosa que atraviesa el Municipio hasta la ronda de protección del río Subachoque, se promoverá la siembra de cercas vivas con especies nativas.

La formulación del Plan Ambiental de Ordenamiento del municipio de El Rosal se encaminará a propiciar la conformación de la malla ambiental para el sostenimiento del desarrollo socioeconómico, ésta malla será como la estructura que subyace bajo todas las actividades.

Todas las industrias, al igual que las explotaciones intensivas bajo cubierta (Invernaderos y otros), requerirán para su funcionamiento la aplicación de medidas de control de



vertimientos, emisiones y residuos sólidos, aislamientos y manejo vegetal y paisajístico, tal como lo dispone la autoridad Ambiental competente y el presente Acuerdo. Para este efecto, la administración adelantará programas de monitoreo de vertimientos, emisiones y ruido, y aplicará medidas coercitivas a los que infrinjan la norma, en estrecha coordinación del Municipio con la autoridad ambiental.

4. ESTRATEGIAS PARA LA INTEGRACIÓN REGIONAL.

El mejoramiento y estructuración de la red vial como eje fundamental de la actividad económica será de gran importancia. Al tener en nuestro municipio vías de carácter nacional, regional-departamental y por supuesto las locales, se buscará una adecuada articulación.

La expectativa de nuevas vías de carácter nacional, deberá garantizar armonía total con los planteamientos y políticas municipales en los órdenes económico, social y ambiental.

A su vez se articulará de la ejecución de proyectos definidos en el EOT con los planes de inversión de los planes de desarrollo futuros.

Se hará participación en las decisiones del ordenamiento de la región Bogotá-Cundinamarca y Gestión dentro de la Asociación de Municipios de Sabana Occidente, incrementando los niveles de coordinación y concertación municipal, concretando propuestas de proyectos regionales

5. ESTRATEGIAS PARA EL MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO.

Se buscará el mejoramiento cualitativo y cuantitativo de los elementos constitutivos del espacio público, definidos en el presente acuerdo y en armonía con lo dispuesto en el decreto 1504 de agosto de 1998.

El manejo del espacio público requiere, la construcción de nuevos elementos, el mantenimiento y adecuación de los existentes y la necesidad de facilitar la accesibilidad para la totalidad de los habitantes del municipio.

Se buscará la ampliación y articulación del espacio público como son parques, plazoletas, corredores verdes ciclo rutas y senderos peatonales de tal manera que constituyan verdaderos espacios de convivencia ciudadana.

Con el propósito de optimizar las funciones del espacio público, se adelantará la dotación de mobiliario urbano.

6. ESTRATEGIAS PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL.

Paralelamente se buscará mejorar la calidad de vida de los grupos socialmente vulnerables, involucrándolos de manera directa y participativa en la búsqueda de soluciones.

Dado el impacto social generado por las instituciones con servicios de rehabilitación éstas no podrán ampliar sus instalaciones ni expandir sus actividades dentro del municipio de El Rosal.

Se promoverá una estrategia de regulación que permita reubicar los asentamientos ilegales y subnormales localizados en zonas de alto riesgo por remoción en masa o por estar ubicados en zonas de protección y conservación, en áreas que permitan un desarrollo adecuado con redes básicas de servicios públicos domiciliarios e infraestructura.

En sectores de ausencia total de áreas recreativas se promoverá el concepto del manejo de "la calle como prolongación social de la vivienda".



Ofrecer espacios para la localización de comercio, industria y servicios de escala regional y nacional.

Mejorar las condiciones urbanas de las áreas productivas y de vivienda, a través del mejoramiento de la movilidad y funcionalidad del municipio y de la consolidación del sistema de equipamientos, servicios públicos y las áreas de comercio

Propiciar la consolidación de un área industrial mediante un desarrollo planificado y sostenible.

Incentivar la oferta turística con base en los atractivos culturales, físicos y ambientales y la oferta comercial y de servicios del municipio.

7. ESTRATEGIAS PARA LA GESTIÓN PÚBLICA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

La principal estrategia será el fortalecimiento institucional y operativo del Municipio para el ordenamiento territorial, el cual se logrará bajo la coordinación de control interno y los controles sociales que fijen las disposiciones legales vigentes. Complementariamente se dotará a la secretaría de planeación de los recursos técnicos y humanos para el registro y control de los usos del suelo a nivel predial, mediante la implementación del Sistema de Información Geográfica "SIG". La promoción y divulgación del EOT serán un mecanismo adecuado para que la comunidad conozca y se haga participe de la nueva reglamentación.

8. ESTRATEGIAS PARA LA EDUCACIÓN.

Diseñar los programas educativos en función de los intereses y procesos de desarrollo del eje central o visión municipal. Una educación que propenda por el desarrollo e implementación de técnicas agropecuarias.

Abrir las oportunidades de educación para todas las personas y todas las edades, con conciencia social.

9. ESTRATEGIAS PARA LA SALUD.

Gestionar con las entidades responsables la adecuación y mejoramiento del centro de Salud.

Promover la incorporación de la población a los planes de salud en el régimen contributivo. Y mejorar la atención y prestación de servicios de salud con énfasis en el área preventiva.

Desarrollo de los sistemas de salud, en procesos de salud preventiva.

10. ESTRATEGIAS EN COMUNICACIÓN VIAL Y DE TRANSPORTE.

Estructurar los enlaces viales urbanos necesarios para conformar una malla integrada con las vías existentes, articulando el sistema a la necesidad de conectividad regional y rural, teniendo en cuenta el modelo de ocupación.

Estructurar en las vías veredales un diseño que trate de formar una malla vial rural unificada, para permitir desplazamientos ágiles.

Conformar una red vial que permita disfrutar de las oportunidades que ofrecen las zonas de interés ecológico y ambiental y las zonas de producción agropecuaria.

Incorporar una infraestructura de Terminal de transporte que organice el sistema de rutas departamentales, regionales y locales (Urbanas y Veredales).



Regular y coordinar la movilización y traslado del transporte de carga para el mercadeo de productos agrícolas del municipio.

11. ESTRATEGIAS EN SEGURIDAD Y ORDEN PÚBLICO.

Fortalecer los frentes de seguridad en coordinación entre las autoridades municipales y la fuerza pública.

Creación de redes de seguridad, mediante sistemas de comunicación y sistemas de monitoreo y alarma, ubicados en los lugares críticos.

12. ESTRATEGIAS PARA LA PRESTACIÓN EFICIENTEMENTE DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS A TODA LA POBLACIÓN.

1. Continuar con la Implementación del plan maestro de acueducto y plan maestro de alcantarillado.
2. Priorizar la inversión pública en la atención de las necesidades de las zonas con población más vulnerable.
3. Establecer el perímetro de servicios sólo hasta el perímetro del área urbana y de expansión y de los centros poblados.
4. El plan maestro de acueducto y alcantarillado hará especial énfasis en las soluciones que eviten el vertimiento de aguas servidas a los cauces naturales.
5. Vincular la gestión de las empresas de servicios públicos domiciliarios a los objetivos de aumento de la cobertura y calidad dentro de un marco tarifario costeable para la población.

ARTICULO 10. MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Se entiende como modelo de ocupación la estructura Urbano – Rural e intraurbana con el siguiente contenido:

➤ ESTRUCTURA Y VOCACIÓN URBANA

Comprendida por el triangulo configurado dentro de los siguientes puntos: Puente sobre la quebrada Cruz verde (Salida a Subachoque), Puente sobre la quebrada Puerta de Cuero (salida para el municipio de Facatativa), y el extremo suroccidental del núcleo urbano de San José.

El modelo de ocupación del territorio concentrado en el área urbana central como núcleo principal. El núcleo urbano del sector de Campo Alegre y San José, se desarrollará bajo una política de consolidación para usos residenciales y su desarrollo se orientará al mejoramiento de espacios públicos a su interior.

Las áreas de expansión del núcleo principal y de Campo Alegre se incorporarán al perímetro urbano, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para tal fin.

➤ ESTRUCTURA Y VOCACIÓN RURAL

Comprendida por el resto del territorio municipal, integrado por la totalidad de veredas del Municipio en desarrollo, especialmente, de la vocación agropecuaria, forestal, agroindustrial, ecoturística y de servicios de corredores viales.

Las áreas rurales deberán mantener baja densidad de población, de forma dispersa, especialmente las zonas altas de los cerros que son zonas de protección y conservación de los recursos hídricos



Se desestimulará el crecimiento de los centros poblados y se mejorará sus actuales condiciones en términos del espacio público, los equipamientos y las condiciones de habitabilidad, determinando un área de recreación ecoturística.

El área de explotación agropecuaria intensiva conformada por los mejores suelos se debe potencializar con la recuperación de las cuencas hídricas para aumentar la productividad.

Los suelos con bajo potencial agrícola que no hacen parte de áreas protegidas se pueden aprovechar con usos más rentables como vivienda campestre siempre y cuando se garantice la conservación y mejoramiento de la estructura ecológica incluyendo programas de reforestación.

➤ **ESTRUCTURA INTRURBANA**

Entendida fundamentalmente como la interconexión de la estructura urbana con el sistema vial regional, autopista Bogotá – Medellín (corredor vial), y el establecimiento de redes de servicios en dirección suroccidental teniendo como referencia el punto de ubicación del tratamiento final de aguas residuales.

La estructura Urbano – Rural e intrurbana se logrará mediante la permanente orientación de la adecuada ocupación del suelo acorde a su vocación y a las oportunidades de desarrollo.

CAPITULO III

CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 11. OBJETIVO.

El contenido estructural busca desarrollar y consolidar las políticas, estrategias y acciones que de acuerdo con los objetivos planteados, deberán emprenderse a corto, mediano y largo plazo a fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente Acuerdo.

ARTICULO 12. ESTRUCTURA URBANO-RURAL.

En los términos del parágrafo primero del artículo 12 de la Ley 388 de 1.997, la Estructura Urbano-Rural que aquí se establece, constituye el modelo de ocupación del territorio que fija en forma general las estrategias de localización y distribución de actividades e infraestructura requerida, estableciendo las características del sistema de comunicación vial que garanticen su interacción.

Entendida fundamentalmente como la interconexión de la estructura urbana con el sistema vial regional, autopista Bogotá - Medellín, y el establecimiento de redes de servicios en dirección suroccidental teniendo como referencia el punto de ubicación del tratamiento final de aguas residuales.

La estructura Urbano – Rural e intrurbana se logrará mediante la permanente orientación de la adecuada ocupación del suelo acorde a su vocación y a las oportunidades de desarrollo.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Son elementos estructurantes del EOT municipal el Plan vial compuesto, especialmente, por la Avenida las Palmas (calle 10), Avenida El Rosal (eje vial central proyectado) y la vía El Rosal- San José, con sus articulaciones regionales como puertas de entrada; El plan de servicios públicos compuesto por el sistema de acueducto, alcantarillado y tratamiento final;



el espacio público, las normas urbanísticas que se desarrollen y la defensa de los suelos de protección.

ARTICULO 13. DEFINICION DEL SISTEMA VIAL.

Es el sistema de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del Municipio y de este con los sistemas regionales y nacionales. Los perfiles se indican más adelante y su ubicación en detalle se encuentra en los Planos U-2 y R-3.

CONFORMACION DEL SISTEMA VIAL

El Sistema Vial Municipal está conformado por:

Las vías Nacionales
Las vías Regionales o Departamentales
Las vías Locales o Municipales rurales
Las vías Urbanas.

Con la siguiente denominación:

VN	Vía Nacional
VR	Vía Regional
V V	Vía Veredal
V-1	Vía Urbana Principal
V-2	Vía Urbana de Sector
V-3	Vía Urbana local
VP	Vía Peatonal

DEFINICION DEL SISTEMA VIAL PRINCIPAL:

Hacen parte del sistema vial principal las siguientes categorías:

VIAS NACIONALES (VN)

Esta conformado por la autopista Bogota-Medellín la cual tiene un ancho total de vía de 40 metros en donde se ubican la doble calzada, separador central, y las zonas verdes laterales de protección vial.

Ancho de la vía:	60 metros
Faja mínima de retiro obligatorio (áreas de reserva o exclusión)	20 metros a cada lado y lado de la via que se miden a partir del eje de cada calzada exterior
Franja mínima de aislamiento	5 metros a partir del borde exterior de la faja de retiro obligatorio
Calzada de desaceleración	8 metros a partir del borde de la franja de aislamiento
Avisos:	Fuera de las fajas de retiro, franja de aislamiento y área para calzada de desaceleración. Cada 500 metros como mínimo

VIAS REGIONALES (VR)

Las Vías Regionales o Departamentales esta conformado por las vías El Rosal-Subachoque, El Rosal-Madrid y El Rosal-Facatativa.



Ancho de la vía:	45 metros
Faja mínima de retiro obligatorio (áreas de reserva o exclusión)	22.5 metros del eje de la vía
Avisos:	Fuera de las fajas de retiro. Cada 500 metros como mínimo

PARÁGRAFO 1. Dese cumplimiento a la Ley 1228 de 2008 "por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones

ARTICULO 14. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

La Estructura Ecológica Principal en El Rosal está conformada por dos componentes, sus usos y caracterización se definen en el componente urbano y rural, así:

SISTEMA DE AREAS PROTEGIDAS	SISTEMA DE PARQUES
DE ORDEN MUNICIPAL	DE ORDEN MUNICIPAL
1 Áreas de conservación del sistema hídrico: 1.1. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, embalses y humedales 1.2. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos	1. Parques urbanos de recreación activa 2. Parques urbanos de recreación pasiva
2. Áreas de protección del sistema orográfico 2.1 Áreas de bosque protector 2.2 Área de amortiguación de áreas protegidas	
3. Áreas de protección de infraestructura de servicios públicos	
4. Áreas de recreación ecoturística	

CAPITULO IV

ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

ARTICULO 15. DEL COMITE LOCAL DE ATENCION Y PREVENCION DE DESASTRES.

La administración municipal velará por el buen funcionamiento del Comité Local para la Atención y Prevención de Desastres y destinará los medios necesarios para que su acción sea permanente y efectiva cuando sea necesario y en los términos del Decreto Municipal No. 021 del 29 de Abril de 1999, por medio del cuál se creó. Gestionará los recursos para la realización de los estudios geológicos o geotécnicos necesarios para establecer la dimensión del riesgo sobre la infraestructura.

ARTICULO 16. SUELOS EXPUESTOS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES



Las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales constituyen restricciones al uso del territorio, ya que son fenómenos naturales que por su origen y magnitud pueden escapar al control del hombre y generar desastres.

ARTICULO 17. DELIMITACION DE SUELOS EXPUESTOS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

Corresponden a estas áreas los siguientes lugares los cuales se hallan ubicados en detalle en el PLANO R-4 (acuerdo 13 de 2001) plano de amenazas y riesgos:

A. AMENAZA Y RIESGO DE FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA

1. En el sitio denominado como Camino de la Carbonera en la vía rural ubicada entre la Vereda Hondura Tibagota y el límite con el municipio de Subachoque a la altura de 2950 msnm. Corresponde a elementos de remoción en masa. Por ser un sitio que sólo afecta la estabilidad de un tramo de la vía, se deberán acometer obras de arte e ingeniería que le permitan estabilidad y continuidad a la bancada, por medio de taludes o gaviones en piedra.
2. El lugar corresponde a la vía rural en el punto límite entre la vereda Hondura Chingafrio y la vereda Tibagota a la altura 2850 msnm. Por su relativo grado de vulnerabilidad se le identifica con lo que comúnmente se reconoce como derrumbes o deslizamientos. Estos pueden presentar algún tipo de amenaza de cierta magnitud, referida principalmente a la pérdida de estabilidad de la vía mencionada. Igual que el anterior, deberán acometerse obras de ingeniería que le permitan estabilidad a la bancada, por medio de taludes o gaviones en piedra.
3. El lugar de potencial amenaza corresponde a la estructura de cabalgamiento en la formación Guadalupe a la altura 2800 msnm. En la vereda Cruz Verde. La ocasiona una falla geológica de magnitudes que solo se manifiestan en el subsuelo que tiene efectos físicos al exterior de suelo como fenómenos de reptación o "escurrimiento" del suelo. Actualmente son terrenos utilizados para actividades de agricultura, situación que no produce ningún riesgo. Por consiguiente, en cumplimiento del Artículo 35 de la Ley 388 de 1997, ésta área se constituirá como Suelo de Protección, por ser un área no mitigable para la localización de asentamientos humanos, razón por la cual se tendrá restringida la posibilidad de cualquier tipo de construcción o estructura en este lugar.

B. AMENAZA Y RIESGO DE FENÓMENOS DE INUNDACIÓN

De conformidad con lo consignado en el acuerdo 16/98 expedido por la CAR, se identifican en el municipio de El Rosal la ocupación de las áreas de ronda sobre las riberas de la quebrada El Rosal en los barrios Versalles y San José y la quebrada Puerta de Cuero en el barrio Obando; las cuales presentan construcciones en la ronda de estas y la escuela de la vereda El Rodeo. En este caso la Administración Municipal deberá implementar soluciones definitivas como la compra de los terrenos o predios afectados y poder así efectuar la respectiva recuperación morfológica de la franja de protección de cuerpos hídricos. En todo caso, la Administración Municipal deberá acometer la respectiva reubicación de las viviendas afectadas y declarar Suelo de Protección la franja correspondiente al área de aislamiento de las quebradas mencionadas, con el fin de recuperar y proteger estos espacios, a su vez se contemplará las acciones contenidas en el POMCA del Río Bogotá, respecto de la subcuenca del Río Subachoque

C. RIESGOS POR ACTIVIDADES ANTROPICAS O AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS.

Son aquellas en las que se presentan situaciones de riesgo que constituyen peligro para la vida y la salud de la sociedad, para la estabilidad del medio ambiente, de las actividades económicas (incluyendo trabajo, equipos, cosechas, ganado, etc.), de las viviendas, de las vías, de los acueductos, de los alcantarillados, de las escuelas, de los hospitales, y demás



obras de infraestructura. La Administración Municipal a través de los planes de contingencia definirá los controles respectivos que se aplicarán para su mitigación. Asuntos como la contaminación o polución atmosférica como consecuencia de quemas de cualquier tipo, la tala de bosques, la ocupación con construcciones en áreas de ronda de cuerpos hídricos, la mala o excesiva utilización de tierras para cultivo, la perforación indiscriminada de pozos profundos, la ubicación en áreas de reserva de infraestructuras de edificación compleja donde además su ubicación requiera la tala de especies arbóreas nativas, etc.

Son factores de riesgo en el Municipio de El Rosal y para los que deben considerarse medidas de prevención por estar cerca de áreas habitadas poniendo en peligro la salud y la vida de las personas. Son las construcciones como la estación de Combustibles ubicada sobre la calle 10ª frente al Colegio José María Obando, el Puesto de Policía, la antena de la Radiodifusora Nacional, la Torre de Telecom ubicada sobre la calle 10ª frente al sector comercial.

Igualmente deben continuar las medidas de prevención y control de accidentes tomadas por la Concesión SABANA DE OCCIDENTE, empresa que administra el mantenimiento de la Autopista Medellín en el sector que corresponde al municipio de El Rosal. En este lugar son frecuentes los accidentes de tránsito dada la afluencia tanto de vehículos que exceden la velocidad, como de peatones que se trasladan de un lugar a otro entre el sector urbano del municipio de El Rosal, el Barrio Campo Alegre, la Vereda Puerta de Cuero y el Sector de Santander.

Los predios afectados por la servidumbre del paso de la línea eléctrica de Bacatá tendrán un aislamiento a cada lado de 60 mts, en el cual no se podrá realizar construcción alguna sobre esta franja.

CAPITULO V

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 18. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL:

El territorio Municipal está conformado por el espacio geográfico, comprendido dentro de los límites establecidos por la ordenanza 25 de 1997 de la Asamblea de Cundinamarca, con un área total aproximada de 8.942 hectáreas, de conformidad con lo detallado en el plano R-1.

ARTICULO 19. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

1. SUELO URBANO

Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. El perímetro urbano fue delimitado según el perímetro sanitario y de servicios, con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificaciones que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Esquema.

El área que conforma el suelo urbano del Municipio de El Rosal es de aproximadamente 82.67 Hectáreas; se distribuye en tres perímetros, separados entre si, de la siguiente forma: un Núcleo Urbano Central, correspondiente al casco urbano tradicional con un área aproximada de 71.30 Hectáreas; y dos núcleos urbanos denominados San José, con aproximadamente



5.01 Hectáreas; y Campo Alegre, de 6.36 Hectáreas aproximadamente, de conformidad con lo detallado en el plano U1.

COORDENADAS DEL SUELO URBANO:

1.1 PERIMETRO URBANO CENTRAL Y PERIMETRO SANITARIO

	N	E	PREDIO
1	1.028.302	978.505	000000060121
2	1.027.898	978.839	
3	1.027.982	978.956	
4	1.028.028	979.431	
5	1.027.963	979.515	
6	1.027.954	979.554	
7	1.028.026	979.688	
8	1.028.011	979.701	
9	1.027.967	979.699	
10	1.027.873	979.703	
11	1.027.871	979.658	
12	1.027.824	979.662	
13	1.027.826	979.704	
14	1.027.816	979.741	
15	1.027.815	979.768	
16	1.027.826	979.787	
17	1.027.892	979.778	
18	1.027.872	979.805	
19	1.028.060	979.856	
20	1.028.384	980.188	
21	1.028.555	980.037	
22	1.028.441	979.849	
23	1.028.871	979.820	
24	1.028.634	979.118	
25	1.028.531	979.176	
26	1.028.386	979.258	
27	1.028.340	979.032	
28	1.028.441	979.005	
29	1.028.573	978.903	
30	1.028.385	978.796	
31	1.028.524	978.720	

1.2 PERÍMETRO URBANO SAN JOSE

PUNTO 1 (N 1`027.202 E 978.684)

Localizado en la esquina nor-este de predio rural No. 0002005026 en la intersección con la quebrada el Rosal y en dirección Sur Oeste aguas abajo en una distancia aproximada de 312.96 Mts hasta la esquina norte del predio rural identificado con la cédula catastral No. 00020050023, lugar identificado con el punto 2.

PUNTO 2 (N 1`027.064 E 978.965)



De este punto en dirección Sur-este bordeando el perímetro rural identificado con cédula catastral No. 00020050023 en distancia aproximada de 213.89 Mtrs, hasta la esquina sur del mismo predio, en la intersección con la vía que de la cabecera Municipal conduce al Municipio de Madrid, lugar identificado con el punto 3.

PUNTO 3 (N 1 '0270265 E 979.036)

De este punto en dirección Norte por la vía que conduce de la cabecera Municipal al Municipio de Madrid en una distancia aproximada de 268.05 Mt hasta encontrar la esquina nor-oeste de predio rural identificado con la cédula catastral No. 0002001061, lugar identificado con el punto 4.

PUNTO 4 (N 1 '027.257 E 978.809)

De este punto en dirección general nor-este, bordeando el predio rural identificado con la cédula catastral No. 0002001061 en una distancia aproximada de 168.00 Mt hasta la esquina nor-oeste del predio rural identificado con la cédula catastral 0002001061 en la vía vehicular lugar identificado con el punto 5.

PUNTO 5 (N '027361 E 978.678)

De este punto en dirección general Sur-oeste, por la vía vehicular en una distancia aproximada de 100 Mt. Hasta la intersección con la vía que del cabecera Municipal conduce al Municipio de Madrid, lugar identificado con el punto 6.

PUNTO 6 (N 1 '027.256 E 978.684)

De este punto en dirección general Sur-oeste, bordeando el predio rural identificado con la cédula catastral No. 00020090292 en una distancia aproximada de 60 Metros hasta la esquina nor-este del predio identificado con la cédula catastral No. 00090261 lugar identificado con el punto 1.

1.3 PERÍMETRO URBANO CAMPOALEGRE

PUNTO 1 (N 1 '026.444 E 979.902)

Localizado en la esquina Sur del predio rural identificado con la cédula catastral No. 0002001047 en la intersección con la vía que de la cabecera Municipal conduce al Municipio de Madrid, y en sentido Sur en una distancia aproximada de 250 Metros hasta la esquina nor-oeste del predio rural identificado con cédula catastral No. 00020010068, lugar identificado con el punto 2.

PUNTO 2 (N 1 '026.260 E 979.942)

De este punto en dirección nor-oeste bordeando el predio rural, identificado con la cédula catastral No. 00020010068 en una distancia aproximada de 258 mt. Hasta la esquina Sur del predio rural identificado con la cédula catastral No. 0002010133 lugar identificado con el punto 3.

PUNTO 3 (N 1 '026.359 E980.186)

De este punto en dirección nor-oeste bordeando el predio rural identificado con la cédula catastral No. 00020010133 en una distancia aproximada de 90 Metros hasta la esquina Noroeste del predio identificado con la cédula catastral No. 00020010145, lugar identificado con el punto 4.



PUNTO 4 (N 1 '026.354 E 980.165)

De este punto en dirección Sur-oeste bordeando el predio rural, identificado con la cédula catastral No. 00020010145 en una distancia aproximada de 12 Metros lugar identificado con el punto 5.

PUNTO 5 (N 1 '026.349 E 980.152)

De este punto en dirección Noreste bordeando los predios rurales, identificados con las cédulas catastrales No. 00020010145 y 00200101130 en una distancia aproximada de 1430 Metros hasta el lugar identificado con el numero 6

PUNTO 6 (N 1 '026.3488 E 980.120)

De este punto en dirección Sur-oeste bordeando el predio rural, identificado con la cédula catastral No. 00020010147 en una distancia aproximada de 230 Metros hasta el lugar identificado con el numero 1 y encierra.

1.4 SUELO DE EXPANSION URBANA

Corresponde al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con infraestructura de servicios, vivienda de estrato 3 en adelante, la cual debe desarrollarse mediante planes parciales y se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial. Su delimitación se encuentra en el Plano No. U-1 denominado Usos del Suelo Urbano, el suelo de expansión urbana distribuida de la siguiente forma:

ÁREA 4. Área Ubicada al oriente del área urbana actual.

Punto	N	E
19	1.028.059	979.855
20	1.028.384	980.189
21	1.028.555	980.037
22	1.028.441	979.849

ÁREA 5. Área de expansión urbana El Mortiño

Conformada por el sector sur de los predios rurales 000000060121 denominado mortiño1, y 000000060120 denominado mortiño 2

Punto	N	E
31	1.028.524	978.720
30	1.028.385	978.796
30A	1.028.439	978.409
1	1.028.302	978.506

Parágrafo: Los suelos de expansión urbana se realizarán atendiendo la clasificación del suelo agrológico IV, según certificación otorgada por el Instituto Agustín Codazzi de fecha 21 de octubre de 2010.

2. SUELO RURAL

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para los usos urbanos, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de



recursos naturales y actividades análogas. Se delimita en el mapa R-1. La oportunidad del cambio de uso del suelo rural a suelo urbano sólo se otorga a los suelos de expansión urbana previstos en éste acuerdo.

3. SUELO SUBURBANO

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Estas aéreas están localizadas en el plano R1.

3.1 Área Suburbana: Denominada sector Santander y localizada a los lados del corredor vial de la autopista Medellín.

Coordenadas área suburbana Santander

Punto	N	E
suburbana 1		
1	1.025.984	980.840
2	1.026.197	980.713
3	1.026.046	980.924
suburbana 2		
4	1.026.229	981.033
5	1.026.770	980.865
6	1.026.619	980.482
suburbana Industrial		
7	1.025.049	981.644
8	1.025.527	981.782
9	1.025.577	981.708
10	1.025.433	981.250
11	1.025.049	981.343
12	1.021.282	979.290
13	1.021.140	979.053
14	1.021.295	979.075
15	1.021.358	918.960
16	1.021.548	918.917

4. SUELO DE PROTECCION

Es el suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clasificaciones del suelo (urbano, de expansión urbana, rural y suburbano), que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

TITULO II

COMPONENTE URBANO



CAPITULO I

POLÍTICAS URBANAS

ARTICULO 20. COMPONENTE URBANO

El componente urbano del esquema de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

Esta constituido por las políticas, estrategias, acciones y normas para encauzar y administrar el desarrollo espacial urbano.

ARTICULO 21. POLITICAS

1. El desarrollo de las áreas dentro de los perímetros urbanos actuales.
2. La proyección del crecimiento de la población, la ocupación histórica, y la disponibilidad de servicios públicos se promoverá en las áreas urbanas y de expansión urbana que se adoptan por medio del presente Acuerdo.
3. La creación de espacios públicos por parte de desarrollos de urbanización de actores privados será condición del desarrollo.
4. Acorde con la visión agropecuaria, agroindustrial y ecológica del municipio, los procesos de urbanización estarán supeditados a esta visión.

ARTICULO 22. ESTRATEGIAS DE OCUPACION URBANA

1. Establecer la zonificación del suelo urbano del Municipio de acuerdo con los usos y actividades actuales y en las nuevas áreas por desarrollarse en los perímetros urbanos.
2. Reglamentar los procesos de densificación de las áreas urbanas, acorde con la política de control de la expansión urbana del municipio fijada por la adopción de los perímetros urbanos y de expansión en este Acuerdo.
3. Adoptar el Plan Vial como eje fundamental del desarrollo urbanístico y articulador de las actividades del área urbana.
4. Optimizar la prestación de los Servicios Públicos
5. Conservar y fortalecer la identidad cultural y arquitectónica del área urbana del Municipio.
6. Preparar, definir, promover y desarrollar las estrategias e infraestructura necesaria para el desarrollo ecoturístico del Municipio.

CAPITULO II

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL AREA URBANA

ARTICULO 23. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL DEFINICION, CARACTERIZACION Y USOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA.

El siguiente cuadro determina el sistema de áreas protegidas urbanas y parques urbanos, sus usos y características, así:



1. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS (U-P)		
Áreas	Caracterización	Usos
A. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, embalses y humedales. (Acuerdo 16/98 CAR num. 3.2)	Son franjas de suelo no inferiores a 30 metros en sectores no desarrollados, paralela al nivel máximo de aguas, a cada lado de los cauces quebradas y arroyos sean permanentes o no: • Puerta de Cuero • Chorro del Hato Entre otros.	USO PRINCIPAL: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos. USOS COMPATIBLES: Recreación pasiva o contemplativa. USOS CONDICIONALES: 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. USOS PROHIBIDOS: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

Áreas	Caracterización	Usos
B. Áreas de protección de infraestructura de servicios públicos (Acuerdo 16/98 CAR Num 3.7.8)	Corresponde a las unidades territoriales previstas 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: Infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, terminales de transporte de pasajeros. USOS PROHIBIDOS: Industria, minería, agropecuarios y vivienda.



2. SISTEMA DE PARQUES URBANOS (U-R)		
A. Parques de recreación activa	Corresponde a aquellos parques urbanos en donde la recreación activa es la forma principal de uso público desarrollada de manera compatible con la conservación de elementos naturales y del paisaje: Parque Estadio Municipal	USO PRINCIPAL: Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, y turismo. USOS COMPATIBLES: Restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales. 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.

Áreas	Caracterización	Usos
B. Parques de recreación pasiva	Son aquellas áreas públicas o privadas donde el medio y sus recursos sólo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos de recreación dadas sus características Corresponde a aquellos parques de donde se excluye la recreación activa como forma de uso publico, los cuales cumplen una finalidad ambiental y paisajística. ▪ Parques Principal	USO PRINCIPAL Conservación de valores paisajísticos y culturales e investigación. USOS COMPATIBLES Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación natural. USOS CONDICIONADOS Recreación general, infraestructura de servicios. USOS PROHIBIDOS Agricultura, minería y los demás que excluya la entidad que lo haya declarado. .

ARTICULO 24. PROYECTOS DE CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN URBANAS

Los proyectos para la protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano consta de las siguientes acciones:



1. Protección de la ronda de las Quebradas Puerta de Cuero y Chorro del Hato en las zonas no urbanizadas ni construidas del perímetro urbano y su revegetalización con especies nativas recomendadas por La Secretaria de Desarrollo Económico y Medio Ambiente.
2. Recuperación de la ronda en zonas urbanizadas, en donde ello sea posible, de tal forma que la quebrada pueda funcionar como canal abierto, con su respectiva franja de protección de suelo no inferiores a 30 metros en sectores no desarrollados, paralela al nivel máximo de aguas, a cada lado de los cauces quebradas y arroyos sean permanentes o no. Y en sectores con intervenciones urbanísticas anteriores a la adopción de E.O.T. mediante el acuerdo Municipal 013 de 2001, las franjas definitivas estarán determinadas por el Estudio de crecientes de las quebradas, con los respectivos programas de reubicación de las familias asentadas en estos suelos de protección y que pueden ser afectadas por riesgos de inundación y alteraciones del nivel freático
3. Poner en marcha los mecanismos de control de vertimientos y emisiones

Las autoridades municipales utilizarán los instrumentos legales y administrativos disponibles para el logro de los anteriores fines, y aplicarán las sanciones a que haya lugar, en los casos de incumplimiento de esta norma.

ARTICULO 25. SISTEMA VIAL URBANO

El sistema vial urbano está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla vial, que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del perímetro urbano, afectándose todas las áreas de los predios por donde atraviesa. Plano U2 Plan Vial urbano.

ARTICULO 26. CLASIFICACION VIAL

VÍA URBANA PRINCIPAL (V1) Y/ O REGIONAL (V-R)

Corresponde a la vía cuya función principal es unir el área urbana con otros centros de servicios ubicados en el Municipio de El Rosal, o fuera de él, se trata de vías con alcance regional y la clasificación en el presente artículo corresponde a su paso por el área urbana. También es la vía que desempeña el papel de distribuidora principal de tráfico en el área urbana.

VÍA URBANA SECUNDARIA (V-2)

Son las vías que sirven de acceso a los sectores específicos del área urbana, su diseño debe responder a los requerimientos del área servida, en cuanto a transporte local y de residentes.

VÍAS V-3 O VIA URBANA LOCAL (V-3)

Corresponde a las actuales vías del casco urbano de carácter vehicular con ancho menor a 10 metros y las vías de los nuevos sectores urbanizados o de los que se urbanicen.

VÍAS PEATONALES (VP)

Es la vía que tiene esencialmente uso peatonal, y sirve para comunicar a la población a través de senderos, parques y zonas verdes, permitiendo generar corredores verdes ambientales, debe permitir el paso ocasional de vehículos de emergencia (ambulancias, carros de bomberos), recolección de basuras, acceso de los vehículos de propietarios de predios, se puede combinar con ciclo vías, vías de parques, o áreas recreativas similares. Los nuevos desarrollos solo podrán contemplar éste tipo de vía con un máximo del 20% del total de las



ACUERDO N° 03 DE 2011
Por el cual se adopta la modificación excepcional por norma urbanística del Esquema de
Ordenamiento Territorial.
Municipio de El Rosal

vías, su longitud máxima entre vías vehiculares no podrá ser mayor a 100 metros, salvo cuando se ubique junto a zonas verdes.



ARTICULO 27. ESPECIFICACIONES MÍNIMAS BÁSICAS DE VÍAS

TIPO	ANCHO TOTAL MÍNIMO (METROS)	CALZADAS		ANCHO MÍNIMO DE ANDEN A CADA LADO (METROS)
		NUMERO	ANCHO MÍNIMO (METROS)	
V-1	20	2	7	3
V-2	10	1	7	1.50
v-3	8,00 a 10,00	1	6 - 7,00	1 - 1,50
V-P	7	1	5	1.0

ARTICULO 28. NORMAS VIALES GENERALES

La construcción, ampliación y regulación de vías en las zonas de tratamiento de conservación sólo podrá efectuarse previo estudio de la Secretaria de Planeación, la Secretaria de Obras y La Empresa de Servicios Públicos.

Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad las normas establecidas en el presente Acuerdo, la Secretaria de Obras Públicas con aprobación de la Secretaria Planeación Municipal podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector.

Autorizase al Alcalde para determinar el orden de prioridades en cuanto a ejecución de vías pertenecientes al sistema vial, de acuerdo a los estudios que sobre el particular adelanta la Secretaria de Planeación Municipal, Obras Públicas y la empresa de servicios públicos, respetando lo establecido en el presente Acuerdo.

Parágrafo. Denomínese "AVENIDA LAS PALMAS" a la calle 10 en todo su trayecto urbano que va desde el inicio del perímetro urbano oriente, hasta su cruce con la quebrada Puerta de Cuero (carrera 19 en el barrio Obando) al occidente.

ARTICULO 29. CLASIFICACION VIAL

TIPO	ANCHO TOTAL MÍNIMO (METROS)
V-1	20
V-2	10
v-3	8,00 a 10,00
V-P	7

ARTICULO 30. TERMINAL DE TRANSPORTES

Se destinará un predio ubicado en la zona urbana y/o de expansión, para el desarrollo del Terminal de Transportes Municipal y Regional previo estudio de la secretaria de planeación municipal en el cual se analice variables de ubicación por oportunidades de movilidad, conectividad y compatibilidad con los usos del suelo.

ARTICULO 31. PROYECTOS DEL SISTEMA VIAL

1. Construcción y adecuación de la malla vial urbana
2. Gestionar pavimentación sistema vial urbano y rural con sus respectivos andenes



3. Implementación de zonas de parqueo.
4. Apoyo a los Estudios y construcción del Terminal de Transporte
5. Continuar construcción de las vías peatonales de San José, Obando. Campo Alegre y Santa Bárbara.
6. Gestión para la construcción de la variante municipal para el tráfico pesado Subachoque – Facatativa.
7. Construcción alamedas: Barrio San José paralela a la quebrada Cruz Verde, Barrio Obando Paralela a la quebrada puerta de cuero, y sector intermedio entre los barrio lleras y San José paralelo a la quebrada Cruz verde.
8. Gestión y construcción calle 7º barrios Obando, Nogal y Lleras.

ARTICULO 32. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

SISTEMA DE ACUEDUCTO

COMPONENTES DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO

Los sistemas que abastecen y distribuyen el agua para el municipio son:

INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO URBANO		
	Capacidad	Cobertura
Planta Tratamiento 1	15 L/seg	
Planta Tratamiento 2	20 L/seg	
3 Tanques de Almacenamiento	640 m3	
Red de distribución		100%
Medidores		99%
Laguna de la Cuesta	24.5 L/seg	
Pozo Cartagena	7 L/seg.	
Pozo "Los Llanitos"	4 L/seg.	
Quebrada Cruz Verde (en época de invierno)	(15 L/seg)	
Fuente: EMPRESA DE SERV. PUBLICOS		

PARÁGRAFO: La ampliación de redes de acueducto y alcantarillado para suplir las necesidades de toda nueva construcción, estarán supeditadas a la capacidad instalada y oferta del respectivo sistema, para lo cual será necesaria, previo trámite de cualquier licencia, la certificación de viabilidad expedida por la Empresa de Servicios Públicos o quien haga sus veces.

PROYECTOS DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO

1. Terminación del plan maestro de acueducto y alcantarillado.
2. Optimización del acueducto urbano mediante la incorporación de otras fuentes de abastecimiento.
3. Gestionar estudios de análisis para el control de la calidad del agua potable.
4. Implementar el Programa de Ahorro y Uso Eficiente del Agua, acorde a lo dispuesto en la Ley 373 de 1977.
5. Implantación de micromedidores orientadas a tener cero perdidas del sistema de acueducto.



ARTICULO 33. SISTEMA DE ALCANTARILLADO

COMPONENTES DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO

El Sistema de Alcantarillado está compuesto por:

INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO URBANO	
Redes de alcantarillado combinado	35%
Redes de alcantarillado sanitario	95%
Redes de alcantarillado pluvial	35%

PROYECTOS DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO

1. Terminar el plan maestro de alcantarillado Sanitario
2. Rediseño, Ampliación y renovación la red de conducción de aguas residuales del sector urbano.
3. Construir la canalización de aguas lluvias en las vías del sector central.
4. Ampliación, renovación y mantenimiento de redes urbanas.
5. Gestionar e implementar el Plan Maestro de Alcantarillado Pluvial.

ARTICULO 34. SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO

COMPONENTES DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO

El Sistema de Saneamiento Básico está compuesto por:

1. Planta de tratamiento de aguas residuales, de la vereda Puerta de Cuero
2. Área de transferencia de residuos sólidos
3. Centros de acopio de material reciclable

PROYECTOS DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO

1. Ejecución del Plan de Gestión de Residuos Sólidos
2. Optimización del servicio de recolección de residuos sólidos.
3. Contratación servicio de recolección de residuos sólidos
4. Reubicación del matadero a la zona industrial
5. Gestionar recursos para la terminación de la segunda etapa de la Planta de tratamiento de aguas residuales. PTAR.
6. Plan de manejo de Residuos o Desechos peligrosos de acuerdo a lo estipulado en el Decreto No. 4741 de 2005.

PARÁGRAFO 1. La administración municipal de El Rosal deberá gestionar la participación de los municipios de la región para la implementación de un proyecto regional que cumpla con las necesidades de la provincia en cuanto a capacidad y optimización de la operación de sacrificio de animales para el consumo humano. Se deberá desarrollar un proyecto que incorpore el uso de tecnologías limpias con el fin de minimizar el impacto de los residuos sólidos y líquidos resultantes del proceso de operación del matadero.

PARÁGRAFO 2: Se establece los siguientes predios para la disposición de escombros y material de excavación de acuerdo a la recuperación que estos predios realice a largo plazo. Predios identificados con cédulas catastrales No. 000000030019000, 000000030051000, 000000010007000, 000000030023000, 000000030063000, 000000030068000, 000000030042000, 000000030043000.



PARÁGRAFO 3: A partir de la aprobación del presente Acuerdo las entidades particulares que manejen Residuos Sólidos Peligrosos, deben contratar con una empresa especializada y autorizada por la autoridad ambiental, la disposición de los mismos dando cumplimiento en especial a lo estipulado en el Decreto No. 4741 de 2005.

ARTICULO 35. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El Espacio Público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El Sistema de Espacio Público está integrado por los parques urbanos, las plazas y los espacios destinados para el disfrute de los ciudadanos y los espacios peatonales.

ESCENARIO	LOCALIZACION
PARQUE PRINCIPAL	Calle 7 con Cra. 6 (CENTRO)
AREA RECREATIVA ANEXA AL CAMPO DE FÚTBOL	CARRERA 9 CON CALLE 8 (Centro)
AREA RECREATIVA BARRIO OBANDO	CARRERA 15 A CON CALLE 8 (B. Obando)
AREA RECREATIVA BARRIO SAN CARLOS	CALLE 12 CON CARRERA 7 (B. San Carlos)
AREA RECREATIVA EL ROSAL 1	CARRERA 8 A CON CALLE 5 A URB. ROSAL 1 (B. Lleras)
AREA RECREATIVA URBANIZACION LOS ROSALES	CARRERA 6 CON CALLE 13 (B. San Carlos)
AREA RECREATIVA BARRIO LLERAS	CARRERA 3 A CON CALLE 5
PLAZOLETA DE LA VIRGEN	CARRERA 8 CON CALLE 10 (JUNTO AL COLEGIO JOSE MARIA OBANDO)
PLAZOLETA LAS PALMAS	CALLE 10 CON CARRERA 6 (Centro)
PLAZOLETA MONUMENTO A OBANDO	CALLE 10 CON CARRERA 15 (B. Obando)
AREA RECREATIVA URB. SALITRE	Cra 12 A con calle 7A (B. Obando)
AREA RECREATIVA URB. BOLONIA	Cll. 5 con Cra. 9 (B. Lleras)
AREA RECREATIVA URB BELLO HORIZONTE	Cll 4 con Cra. 8 (B. Lleras)
AREA RECREATIVA BARRIO SAN JOSE	(B. San José)
AREA RECREATIVA URB. VILLA EL ROSAL	Cra 15 con calle 11 y calle 11A, Cra 13 con calle 11 y calle 11A (B. OBANDO)
ÁREA RECREATIVA URB. SAN JUAN	Cra 9 con calle 12 y calle 12A, Cra 9 con calle 13 y calle 13A,
ÁREA RECREATIVA URB. SENDEROS DE LEON	Cra 7A con calle 11B y calle 11 C

PROYECTOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. Gestionar los Recursos para la compra de predios de propiedad del Ministerio de Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones, para suplir el déficit de espacio público.
2. Construcción del Parque Regional



3. Compra de terrenos y construcción de placas deportivas, pista de ciclo cross y campo de fútbol
4. Terminación del Polideportivo Municipal
5. Dotación mobiliario urbano y recreativo para zonas verde de uso público barrios Obando, San Carlos, San José, Lleras, Centro.
6. Dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1504 de 1998 y obtener 15 m2 por habitante, de acuerdo al análisis de espacio publico del documento diagnostico.

PARAGRAFO 1: Harán parte del sistema de espacios públicos las áreas que deben Ceder por norma las nuevas urbanizaciones denominadas tipo "A" dedicadas a áreas libres no cubiertas recreativas de uso público en desarrollos por urbanización. Estas áreas deberán ser entregadas al municipio mediante escritura pública, y la administración municipal no podrá destinar estas áreas a usos distintos ni proyectar edificaciones que modifique su objeto original, así como tampoco podrá concesionar, cambiar, ceder , o vender tales áreas a terceros.

PARAGRAFO 2. Accesibilidad a Discapacitados. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas y aquellas que la Reglamenten.

ARTICULO 36. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y bienestar social y prestar apoyo funcional a la administración pública

COMPONENTES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

CLASE	EQUIPAMIENTOS URBANOS		
	Establecimiento	Oficial	Privado
EDUCATIVOS	Institución Educativa José María Obando	X	
	Jardín Infantil San José	X	
	Jardín Infantil El Nogal	X	
	Institución educativa Campoalegre	x	
	Gimnasio Campestre Los Robles		X
	Biblioteca Municipal	x	
	Liceo El Rosal		X
SALUD	Centro de Salud	X	
	Centro día	X	
	Saludcoop		X
	Cafam IPS		X
CULTURA	Salón Cultural Centro	X	
	Salón comunal San Carlos	x	
	Salón comunal Bochica	X	
	Salón comunal Lleras		X
	Salón comunal San José	X	
	Salón comunal Campoalegre		X
	Salón comunal Obando	X	



DEPORTES	Campo De fútbol	X	
	Edificio de deportes (transito)	X	
	Coliseo cubierto	X	

PARAGRAFO 1. Destínese el predio ubicado en la Calle 8 entre carreras 10 y 11 para Equipamiento Municipal. Se autoriza al Alcalde Municipal para adelantar las gestiones necesarias en el desarrollo del inmueble para equipamiento municipal. Se localiza con el plano U-3.

ARTICULO 37. CENTRO DE ACOPIO DE PRODUCTOS AGRICOLAS

Se destinará un predio previo estudio, para el desarrollo del Centro de Acopio Municipal y Regional.

ARTICULO 38. PROYECTOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

1. Gestionar la adquisición de terrenos, construcción, adecuación de los planteles educativos y recreativos.
2. Promover la creación y puesta en marcha de la casa de la cultura.
3. Construcción del Centro de Acopio de productos agropecuarios

CAPITULO III

NORMAS URBANÍSTICAS PARA USOS

ARTICULO 39. ÁREAS DE ACTIVIDAD.

Dentro del suelo urbano se contemplan las siguientes áreas o zonas de actividad, así:

Área de Actividad Residencial (U-V)
Área de Actividad Comercio y Servicios (U-CS)
Área de Actividad Institucional (U-I)
Área de Actividad Industrial (U ID)
Área de Actividad Múltiple (U-M)
Área de Actividad Recreativa (U-R)

ARTICULO 40. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (U-V)

Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se puede distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:

1. Vivienda unifamiliar: Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
2. Vivienda bifamiliar: Son aquellas en las cuales un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales sometidas al régimen de propiedad horizontal o reglamento de copropiedad.
3. Vivienda multifamiliar: Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende tres o más unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos, las cuales comparten como áreas y servicios comunales y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.



4. Conjuntos o agrupaciones residenciales: Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales privadas derivadas del régimen de comunidad, y áreas y servicios comunes a toda la agrupación, tales como vías privadas, áreas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros similares.

PARÁGRAFO 1: A partir de la aprobación del presente acuerdo se restringe la instalación de casas prefabricadas en zona urbana del Municipio del El Rosal; previo estudio de la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 41. ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS (U-CS)

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios.

De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial Acuerdo 012 de 2002 y para los fines de asignación de espacios territoriales, se pueden distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

1. Comercio y servicios de cobertura local, clase I:

Corresponde la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir las siguientes condiciones:

- a. Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje, y que no implica especialización de las edificaciones ni genera o requiere usos complementarios.
- b. Funcionamiento de oficinas profesionales individuales o consultorios médicos.
- c. Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de zonas de cargue y descargue o de vías de acceso de gran amplitud.
- d. Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores.

2. Comercio y servicios de cobertura municipal, clase II:

Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona urbana municipal. Se trata en general de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales; o ubicados en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones o en edificaciones especializadas para el uso comercial.

En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbano significativo, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. En general, estos establecimientos cumplen las siguientes condiciones:

- a. Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencia eventual de vitrinas y bodegas.
- b. Funcionamiento de centros profesionales de oficinas o consultorios médicos
- c. Funcionamiento de parqueaderos para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas



- d. Por su tamaño, requieren zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado. Por ningún motivo estas actividades se pueden desarrollar sobre el espacio público.
- e. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.

3. Comercio y servicios de cobertura regional, clase III:

Comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generada más allá de los límites Municipales, es decir, con atracción sobre otros municipios de la región. Estos tipos de comercios pueden darse agrupados en centros comerciales o empresariales que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten áreas y servicios comunales; o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios (almacenes por departamentos, centros de exposición y similares). Por sus características físicas y funcionales, estos tipos de comercio generan un impacto ambiental, social y urbanístico alto, que requieren soluciones o tratamientos especiales. En general cumplen las siguientes condiciones:

1. Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, construidas especialmente para el uso comercial y la prestación de servicios, con infraestructuras variadas de acceso, cargue y descargue especializados, estacionamiento al aire libre o subterráneo, diversión y otras.
2. Constituyen centros de empleo con afluencia permanente de trabajadores y por lo general tienden a generar comercios de clase II a su alrededor.
3. Deberán mitigar sus impactos ambientales y urbanos mediante los correspondientes diseños de mitigación que deberán ser presentados a la Secretaría de Planeación.

PARÁGRAFO 1: Los predios y/o urbanizaciones de tipo comercial tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con algunas diferencias en cuanto a la proporción de las diferentes cesiones, tal como se establece en este Acuerdo.

PARÁGRAFO 2: Los bares, tabernas discotecas y similares se podrán establecer en el área denomina de comercio y servicios localizada sobre la calle 10 y deberán contar con elementos de mitigación de ruido ambiental.

PARÁGRAFO 3: A partir del la aprobación del presente Acuerdo se prohíbe la instalación de nuevas bares, taberna y discotecas en sitios diferentes al establecido en el Parágrafo 2 de este Artículo.

PARÁGRAFO 4: A partir del la aprobación del presente Acuerdo el Concejo Municipal y el Alcalde Municipal en un tiempo no mayor a dos meses, establecerán los requisitos que se deben cumplir para la instalación de bares, tabernas, discotecas, billares y canchas de tejo, que se localizan en los sitios establecidos en el Parágrafo 2 de este Artículo, previo concepto uso de suelo otorgado por la Secretaria de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 5: Se prohíbe la instalación y/o funcionamiento de canchas de tejo en zonas residenciales,

PARAGRAFO 6: No se permitirá en el municipio de El Rosal el desarrollo de los usos de alto impacto social como Casas de citas, prostíbulos, actividades de servicios sexuales, y similares por su incompatibilidad con el uso del suelo del Municipio.



PARAGRAFO 7: De acuerdo a lo establecido en el Decreto 948 de 1995 Se prohíbe el funcionamiento de establecimientos comerciales generadores de olores ofensivos y/o nauseabundos.

PARAGRAFO 8: A partir de la aprobación del presente Acuerdo el Concejo Municipal y el Alcalde Municipal en un tiempo no mayor a dos meses, establecerán los requisitos que se deben cumplir para la instalación de talleres de mecánica, ornamentación, carpintería y similares.

ARTICULO 42. ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL (U-ID)

- a. Se prohíbe en la zona urbana actividades industriales a excepción de manufactura artesanal.

PARAGRAFO: si en la actualidad existe alguna actividad industrial tendrá 1 año a partir de la aprobación del presente acuerdo para su reubicación.

ARTICULO 43. ÁREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL (U-I)

Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la población. Estos servicios son básicamente:

1. Asistenciales o de salud
2. Educativos
3. Administrativos
4. Culturales
5. De seguridad
6. De culto
7. Públicos

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

1. Usos institucionales locales, clase I:

Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala tráfico, congestión significativa, ruidos, emisiones o afluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, deberán construir las instalaciones para mitigar este impacto. Los servicios que corresponden son:

- Asistenciales: Puestos de salud, dispensarios, sala-cunas y centros comunales
- Educativos: Guarderías y jardines infantiles
- Administrativos: Servicios aislados de administración pública y/o privada.
- De seguridad: Puestos de policía
- De culto: Salas de culto.

2. Usos institucionales de cobertura municipal, clase II:

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. Deberán construir las instalaciones necesarias para mitigar los impactos. Los servicios que corresponden son:



- Asistenciales: Centros de salud, hospital, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso.
- Educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares, incluye recreativos.
- Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto, centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios y bibliotecas públicas.
- De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- De culto: Centros de culto.

3. Usos institucionales de cobertura regional, clase III:

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, de otros municipios de la región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. Los servicios que corresponden son:

- Asistenciales: Hospitales y clínicas generales
- Educativos: Establecimientos de educación básica, media y superior o técnica.
- De seguridad: Cuarteles, cárceles y similares.
- Hoteles y centros de convenciones.
- Administrativo público o privado.
- De desarrollo económico: proyectos agrícolas piloto

ARTICULO 44. ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (U-M)

Son zonas que por las características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana, constituyen sectores de atracción de la actividad citadina y por tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, especialmente el comercial.

ARTICULO 45. ÁREA DE ACTIVIDAD RECREATIVA (U-R)

Comprende áreas dedicada a la recreación activa o pasiva de la población. De acuerdo con las características y cubrimiento del área y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de áreas recreativas:

1. Parques Locales o de barrio clase I: Son áreas dedicadas a las necesidades de recreación activa y pasiva y con una escala de influencia local.
2. Parques Zonales clase II: Son áreas dedicadas a las necesidades de recreación activa y pasiva y con una escala de influencia zonal.
3. Parques Municipales clase III: Son áreas con uso básico de recreación activa y pasiva, cuya área de influencia abarca todo el conjunto del área urbana y rural.

ARTICULO 46. ASIGNACION DE USOS

De acuerdo con el Modelo de Ordenamiento Territorial y para efectos de su asignación y reglamentación los usos urbanos específicos se determinan en las siguientes categorías:

1. Uso Principal
2. Uso Compatible
3. Uso Condicionado
4. Uso Prohibido



ARTICULO 47. DEFINICIONES

Las categorías de uso se definen de la siguiente manera:

1. Uso Principal: es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
2. Uso Compatible: son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
3. Usos Condicionados: Son aquellos que presenten algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio. Requieren para su aprobación y funcionamiento la Licencia Ambiental cuando sea necesaria.
4. Usos Prohibidos: son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente implican graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

ARTICULO 48. ASIGNACIÓN DE USOS POR AREAS DE ACTIVIDAD

1. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (U-V)	
Uso Principal	Vivienda unifamiliar Vivienda bifamiliar Vivienda multifamiliar Conjuntos residenciales
Usos Compatibles	Comercio Servicios clase I Institucional clase I y II Parques clase I y II
Usos Prohibidos	Los demás

2. AREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS (U-CS)	
Uso Principal	Comercio y Servicios clase II y III
Usos Compatibles	Vivienda unifamiliar Vivienda bifamiliar Vivienda multifamiliar Comercial y Servicios clase I
Usos Prohibidos	Los demás

3. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL (U-I)	
Uso Principal	Institucional Clase II y III
Usos Compatibles	Parques clase I, II y clase III
Usos Condicionados	Comercio clase II
Usos Prohibidos	Los demás

4. AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (U-M)	
Uso Principal	Vivienda unifamiliar y bifamiliar Comercio y Servicios clase I y II
Usos Compatibles	Parque clase II
Usos Condicionados	Vivienda multifamiliar
Usos Prohibidos	Los demás.



5. AREA DE ACTIVIDAD RECREATIVA (U-R)	
Uso Principal	Parque clase I, II y III
Usos Compatibles	Comercio y Servicios clase II Institucional II y III
Usos Prohibidos	Los demás

CAPITULO III

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES - DESARROLLO POR URBANIZACION

ARTICULO 49. DEFINICIONES

SUBDIVISIONES Y AREA MINIMA DE LOTE: Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados para cada una de las zonas.

Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes a la sanción del presente Acuerdo, podrán desarrollarse individualmente, respetando las mismas normas urbanísticas establecidas para la zona, que se aplicarán como caso especial, con el fin de facilitar su desarrollo. En ningún caso se podrán eliminar las cesiones obligatorias requeridas.

LICENCIA URBANISTICA: Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, subdivisión, urbanización y parcelación en terrenos urbanos y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la Secretaría de Planeación Municipal antes de su iniciación.

DENSIDAD MAXIMA: Se expresa en número de viviendas por unidad de área (lote, fanegada o hectárea).

INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN: Es el resultado de dividir el área ocupada por el área total del lote. Se hará explícito en cada uno de los sectores y zonas y será aplicable a todos los usos permitidos, siempre en su cantidad máxima.

ARTICULO 50. DESARROLLO POR URBANIZACIÓN

La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado, situado al interior del perímetro urbano, es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

Para adelantar el proceso de urbanización se requiere licencia expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. Todo proyecto o licencia de urbanización debe contemplar los siguientes pasos:

1. Concepto Previo

Es aquella donde Planeación Municipal informa sobre las normas para urbanizar determinados terrenos, localizados dentro del perímetro urbano, según lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

La respuesta administrativa de concepto previo tiene un a caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de su expedición.

Con el objeto de definir sobre la posibilidad de urbanizar un terreno, el propietario o la persona autorizada por éste deberán presentar un plano de localización del terreno.



- ❖ **PLANO TOPOGRÁFICO:** Es el plano en el cual se incluye el levantamiento topográfico del terreno, relacionándolo a las coordenadas geográficas del Municipio y a las correspondientes planchas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en escalas 1:10.000 a 1:25.000 y al perímetro urbano y de servicios. El plano deberá incluir sus correspondientes hojas de cálculos, carteras de campo, así como también la localización de la arborización zonas verdes y demás elementos naturales que haga parte integral del lote.

La Secretaria de Planeación Municipal y teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Acuerdo, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando, en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

2. Esquema Básico

Obteniendo el concepto previo favorable, la Oficina de Planeación Municipal aceptará el Esquema Básico de la Urbanización, cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Acuerdo para el trámite de licencias de urbanismo.

3. Licencia De Obras Y Aprobación Del Proyecto

- ❖ Una vez aceptado el proyecto y el presupuesto de urbanización, el urbanizador podrá ejecutar las obras de urbanismo previstas en el proyecto previo pago del impuesto de delineación para las construcciones y urbanizaciones.

4. Certificación De Conclusión De Las Obras De Urbanismo

Concluidas las obras de urbanismo, siempre y cuando cumplan con las condiciones previstas en los proyectos aceptados, deberá elaborarse un plano urbanístico, referido al plano general del Municipio y a las coordenadas del IGAC, en el cual deben aparecer claramente demarcadas y amojonadas las zonas de uso público y las obras superficiales ejecutadas. Lo anterior en caso de no ajustarse a las obras exactamente al proyecto de urbanización.

Una vez aceptado el plano urbanístico definitivo, la Secretaria de Planeación Municipal, Secretaria de Obras Públicas y las empresas de Servicios Públicos aceptarán las obras de infraestructura y de servicios públicos construidas respectivamente.

Obtenidas las anteriores anotaciones parciales, la Secretaria de Planeación Municipal certificará la conclusión de las obras de urbanismo, y el urbanizador podrá obtener los servicios públicos básicos definitivos e igualmente la resolución para la venta parcial de lotes de acuerdo a lo aprobado en la Licencia de Urbanismo.

El propietario del terreno urbanizado deberá ceder gratuitamente a favor del Municipio las zonas de cesión previstas en el proyecto de la urbanización, mediante escritura pública, previa presentación del certificado de conclusión de las obras de urbanismo expedido por la Secretaria de Planeación Municipal.

MODALIDADES DE DESARROLLO URBANISTICO

Las urbanizaciones podrán adelantarse bajo dos modalidades: desarrollo total y desarrollo progresivo.

Desarrollo total

La urbanización por desarrollo total implica la dotación de obras de infraestructura y saneamiento completas durante la vigencia de la licencia correspondiente, como requisito previo



para el trámite de licencias de construcción. Esta es la modalidad a utilizar normalmente en los terrenos urbanizables del Municipio.

Desarrollo progresivo o por etapas

En la modalidad de desarrollo progresivo se permite la entrega de la urbanización residencial, la venta de lotes y el inicio del desarrollo por construcción, con la existencia de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, las cuales se deben ir completando gradualmente, con el desarrollo de las viviendas. Esta modalidad puede aplicarse en sectores sin desarrollar o en sectores con desarrollo incompletos ya sea legalizados o en proceso de legalización.

En estos casos se debe presentar para aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal el programa de las obras y su tiempo de ejecución, junto con las soluciones a aplicar para suplir las deficiencias mientras se completan las obras, todo lo cual debe quedar plasmado en la licencia de urbanización. En la licencia se deberá exigir al urbanizador o interesados el programa de ejecución indicando en los planos las etapas y el periodo en que se desarrollarán y la constitución de una póliza de cumplimiento, por el tiempo de duración del proyecto más un año y una póliza de estabilidad, por el tiempo de duración del proyecto más cinco años a favor del municipio y de las empresas de servicios, para amparar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, sin perjuicio de las obligaciones contractuales con los adquirientes de lotes o sus representantes.

En todos los casos de desarrollo progresivo en áreas sin desarrollar, se deberá exigir el cumplimiento de la cesión obligatoria de terreno para espacio público.

Este tipo de desarrollo esta ligado directamente a lo contemplado por la Ley 675/2001 para urbanizaciones en desarrollo por etapas. Exactamente en lo relacionado con los cumplimientos mínimos de redes de servicios públicos y equipamientos que permitan el funcionamiento normal de cada etapa, esto aunque la urbanización no este bajo el régimen de copropiedad.

ARTICULO 51. CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL ARTERIAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN

De carácter obligatorio, serán las vías indicadas por el Plan Vial que hace parte del presente Acuerdo según plano U-2.

Para la determinación de las áreas de afectación y cesión, se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores de los perfiles viales. Las vías principales podrán tener además una franja de control ambiental, conformada por áreas verdes arborizadas, la cual podrá ser utilizada en la solución de las conexiones entre las vías principales y las vías locales.

Para la adquisición de los predios que conforman la red vial arterial en zonas consolidadas, la Administración Municipal aplicará las normas y mecanismos contenidos en la Ley 388/97. En zonas que no han sido desarrolladas estas áreas serán cedidas a título gratuito a través de la figura del Plan Parcial o del desarrollo por Urbanización.

En los casos en que, además del perfil vial correspondiente a la vía la Secretaría de Planeación Municipal exija una franja de control ambiental a lo largo de la vía, esta área podrá computarse como área de Cesión Tipo A.

ARTICULO 52. CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL LOCAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN

Las vías que conformen la red vial local de uso público deberán ser cedidas al Municipio a título gratuito por la urbanización, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:



1. Malla vehicular continua en pavimento flexible.
2. Accesos al sistema vial principal diseñados de acuerdo con las normas municipales
3. Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales
4. Tamaño de áreas delimitadas por vías locales no mayor de 6.400 M2
5. Soluciones complementarias para el tráfico (peatonales, ciclo rutas, alamedas u otros).

El urbanizador presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta del perfil de las vías locales de acuerdo con el Plan Vial o el Plan Parcial correspondiente, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación de servicios, dotación, equipamiento, arborización y ornato. En caso de que las vías propuestas sean diferentes a las de la norma general, se deberá presentar una justificación con base a un análisis de tráfico.

Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito, salvo para fines de control y seguridad por parte de las autoridades o sus concesionarios, debidamente autorizados por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 53. CESIONES TIPO A

Toda urbanización deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas áreas se denominan "Cesiones Tipo A". Por lo menos el 50% de estas cesiones deberán localizarse en un solo globo de terreno.

1. Áreas recreativas de uso público en desarrollos por urbanización

Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazas, plazoletas y alamedas, las cuales conforman el "espacio público efectivo" de la urbanización. Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos.

El urbanizador deberá ceder en forma gratuita al municipio, debidamente delimitadas por vías de uso público, las áreas necesarias para conformar el espacio público efectivo. Tales áreas deberán estar debidamente empedradas, arborizadas, con mobiliario, con las infraestructuras e instalaciones para la recreación activa y con las superficies duras construidas, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal. Las zonas duras para estas cesiones serán del 30% y las zonas verdes, recreativas del 70 %, del total del área de la cesión.

Los parques y zonas verdes, recreativas de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad.

2. Zonas de complementación del sistema vial

Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías principales y locales, especialmente a través de los siguientes elementos:

- Sobre ancho de andenes, separador, calzadas o vías. En el caso de andenes, este sobre ancho no será inferior al 50% del mínimo exigido.
- Ciclo rutas.
- Estacionamientos públicos.
- Alamedas o franjas ambientales.

El área de cesión correspondiente a la complementación del sistema vial será determinada por la Secretaría de Planeación, Secretaria de Obras Publicas, de acuerdo con el Plan Vial.



3. Equipamiento comunal público:

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirientes de los lotes empujados y dotados de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para las construcciones previstas en estas zonas, dichas zonas no podrán superar al 30% de la cesión tipo A.

ARTICULO 54. LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A

La localización de estas zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

1. Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
2. Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
3. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
4. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 25%.

El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.

ARTICULO 55. CESIÓN TIPO B

Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción Cesión Tipo B.

Como equipamiento comunal privado entiéndase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.

1. Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
2. Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.
3. Estas áreas se denominan genéricamente como "Cesiones Tipo B".

Proporción y distribución del equipamiento comunal privado:

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos multifamiliares o que estén cobijados bajo régimen de copropiedad, bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas, o donde el proyecto tenga un área mayor de 1200 metros cuadrados en las siguientes proporciones:

AREA DE ACTIVIDAD	PROPORCION DEL AREA DE CESION TIPO B (% del área construida)
Residencial	10%
Comercio y Servicios	10%
Recreativa	10%
Institucional	10%



El área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

En las edificaciones existentes antes de la aprobación del ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial que no cumplan estas especificaciones, no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación que modifique sus características de uso o que aumente su densidad.

La distribución de las zonas de Cesión Tipo B entre los diferentes usos comunales será indicada en el siguiente cuadro como porcentaje mínimo del área total de cesión.

La gradualidad de las proporciones estará ligada en forma directamente proporcional a la intensidad de uso y a discreción de la Secretaría de Planeación, de tal forma que alguna de las categorías puede no ser tan necesaria, y se aplique su porcentaje a alguna de las otras dos, etc.

DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL CESION TIPO B

AREA DE ACTIVIDAD	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS PRIVADAS DE USO COMUN	SERVICIOS COMUNALES
Residencial	10-20 %	5-8 %
Comercio y Servicios	15-25 %	5-8 %
Institucional	15-25 %	Máx. 10 %

Localización del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal tendrá acceso directo desde las áreas comunes o de copropiedad y deberá estar ubicado en un 70% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

ARTICULO 56. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN

La Secretaría de Planeación Municipal, la Secretaría de Obras Públicas del municipio y la Oficina de Servicios Públicos Municipal o quien haga sus veces, establecerán las especificaciones técnicas y los materiales a utilizar que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

No se otorgará licencia de urbanización sin el concepto previo de la Oficina de Servicios Públicos o quien haga sus veces, sobre la factibilidad de extensión de las redes maestras de acueducto y alcantarillado al área propuesta. En este concepto se deberá contemplar la responsabilidad de la empresa y/o el municipio y la del urbanizador en el costo de las obras correspondientes. Las redes locales siempre estarán a cargo del urbanizador.

ARTICULO 57. SEGREGACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO EN URBANIZACIONES

El área mínima en la cual se puede plantear un desarrollo por urbanización será de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión máxima de una 6.400 m², delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancias en que por razones especiales no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la Secretaria de Planeación Municipal.



En desarrollos de vivienda de interés social, las manzanas podrán estar delimitadas en uno o dos de sus costados por vías peatonales.

La subdivisión de las manzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos existentes o aprobados por la empresa prestadora de servicios, que sea del caso.
2. Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público.
3. Los lotes deben ser claramente deslindables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.

Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedades privadas más grandes sometidas a diversas formas de propiedad común, tales como propiedad horizontal o copropiedad. En estos casos se podrá contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para construcción individual posterior bajo régimen de agrupación.

Las dimensiones de las manzanas y lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización.

ARTICULO 58. REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN

1. Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.
2. En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.
3. La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reserva viales, de servicios públicos u otras causas.
4. Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie superior a cinco mil metros cuadrados no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanización. Las áreas menores podrán ser objeto de desarrollo por construcción, por sistema de conjunto cerrado o propiedad horizontal.
5. Una vez aprobada la licencia, el urbanizador adelantará los trámites de rigor para su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en la Seccional de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con las normas vigentes sobre el particular.
6. Los propietarios de inmuebles que han sido subdivididos o parcelados sin licencia podrán legalizarlos demostrando ante la Secretaria de Planeación Municipal que la división no es violatoria de las normas, o que ha dejado de serlo por englobe con otros predios o porque forma parte de programas especiales de consolidación.

CAPITULO IV

NORMAS URBANISTICAS GENERALES - DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN



ARTICULO 59. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla.

PARAGRAFO 1: Se debe dar aplicación a lo establecido en la Ley 400 de 1997, " por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes y dispone en el parágrafo del Artículo 7 "Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad " de igual manera la Ley 1083 de 2006 "Por medio de la cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones y aquellas normas que se adicionen o modifique.

ARTICULO 60. ALTURAS

Se entiende como altura de fachada la distancia máxima en el plano de fachada de la edificación, entre el nivel oficial de la calzada y el nivel de terminación de la fachada del ultimo piso que posea servidumbre visual (Ventanas, ocultos, lucarnas etc).

La altura de edificación es la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cumbrera de cubierta del último piso. Esto indica que para la zona urbana de El Rosal no se permiten las cubiertas planas en último piso (o terrazas), es decir que todas las cubiertas deberán ser inclinadas e involucrar al interior de ellas los tanques de reserva de agua potable.

Las remodelaciones o edificaciones nuevas en la zona de conservación arquitectónica deberán empatar con las alturas de las edificaciones vecinas y/o fortalecer la tendencia predominante en el tramo de vía en que estén localizadas (70% de tendencia).

El número de pisos máximo para todos los sectores del casco urbano de El Rosal, es de dos (2) pisos y altillo, excepto para los usos institucionales, estructuras deportivas, predios en área con tratamiento de actualización en donde se permitirán tres pisos y para las nuevas urbanizaciones de edificación de apartamentos hasta 4 pisos.

Los semisótanos, únicamente, como solución de parqueos y condicionados a estudio de suelos y calculo estructural, están permitidos en las zonas de Tratamiento de Consolidación, Actualización o Desarrollo por urbanización.

Las alturas permitidas en fachada y entre pisos son las siguientes:

Área Residencial y de comercio y servicios

1. Para 2 pisos y altillo, la máxima altura de edificación será de nueve metros (9.0mts) y la altura de fachada será de seis y medio metros (6.50mts). La altura entre pisos será de máximo tres metros (3.00mts) incluyendo la estructura. El área del altillo no podrá superar el equivalente al 50 % del segundo piso.
2. Para 3 pisos, la máxima altura de edificación será de once metros (11.00mts) y la altura de fachada será de nueve metros (9mts). La altura entre pisos será de máximo tres metros (3.00mts) incluyendo la estructura.
3. Para 4 pisos, la máxima altura de edificación será de catorce metros (14.00mts) y la altura de fachada será de doce metros (12mts). La altura entre pisos será de máximo tres metros (3.00mts) incluyendo la estructura.

Área Institucional y Recreativa

1. Los usos institucionales, según necesidades técnicas sustentadas, podrán desarrollarse hasta en tres (3) pisos. La altura de edificación será de once metros (11.00mts) y la



altura de fachada será de nueve metros (9mts). La altura entre pisos se dará según la necesidad técnica.

2. Los usos recreacionales, según necesidades técnicas sustentadas, podrán desarrollarse hasta en tres (3) pisos. La altura de edificación será de once metros (11.00mts), para escenarios deportivos variable según la norma que lo rija, y la altura de fachada será de nueve metros (9 mts), para escenarios deportivos variable según la norma que lo rija. La altura entre pisos será según la necesidad técnica.

ARTICULO 61. EMPATES

Se aplica a construcciones que deben coordinar su paramento con construcciones vecinas, sea manteniendo el existente, ó en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, buscando un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas.

Deberá mantenerse rigurosamente el empate de paramentos en la zona de conservación arquitectónica en aras de mantener la calidad y fluidez de su espacio urbano.

ARTICULO 62. VOLADIZOS

Los voladizos del primer piso deberán localizarse a una altura mínima de 2.2 mts sobre el nivel oficial del predio, o la misma de los voladizos ya existentes en las construcciones vecinas, proponiendo empates, si fuera necesario, sin sobrepasar la altura de 3.00mts. La profundidad del voladizo será de 0.60 ml en todas las vías del municipio, con las siguientes excepciones:

1. En caso de existir voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, en cuyo caso la Secretaría de Planeación establecerá la dimensión y el tipo de empate con que se debe desarrollar el voladizo, a fin de lograr una homogeneidad en la vía.
2. En el sector de conservación arquitectónica no se permitirán voladizos, pero se autorizarán aleros, los cuales deberán mantener la tipología existente del sector. En estos casos se deberá buscar el empate con aleros de edificaciones vecinas, si los hay, y/o mantener la dimensión de alero y la altura predominante en los tramos de vías correspondientes.

ARTICULO 63. AISLAMIENTOS

Aislamiento posterior, es entendido como la distancia entre el plano vertical de la fachada posterior de la edificación y el correspondiente lindero con el predio posterior.

En el casco urbano el aislamiento posterior del primer piso, podrá, a criterio de la Secretaría de Planeación, ser ocupado en un cincuenta por ciento (50%) del ancho del lote y máximo tres metros lineales (3ml) a partir de la fachada posterior. En ningún caso esta ocupación podrá cubrirse con placa, y la pendiente de la cubierta deberá garantizar el desagüe de aguas lluvias, aún cuando el 50% del aislamiento quede descubierto. La altura máxima para esta ocupación será de dos y medio metros (2.50mts) contados a partir del nivel de 0.00mts o del nivel mas bajo de la edificación.

En los lotes de esquina el aislamiento posterior será de un área mínima de doce metros cuadrados (12m²), con lado mínimo de dos metros lineales (2 ml) y por ninguna razón este aislamiento podrá ser cubierto.

ARTICULO 64. AISLAMIENTOS LATERALES

Se exige aislamiento lateral en la zona de Actualización que se desarrolle en agrupación y/o propiedad horizontal y en donde sea aconsejable como parte de la solución de empate con las edificaciones vecinas o porque el tamaño del lote supere la relación de porcentaje 1-5 entre el frente o el fondo, o en donde el diseño no garantice la iluminación y ventilación directas a las áreas habitacionales y lugares de trabajo. Este aislamiento será de un área mínima de ocho metros cuadrados (8m²) con lado mínimo de dos metros lineales (2ml) y por ninguna razón este aislamiento podrá ser cubierto.

ARTICULO 65. PATIOS Y BUITRONES

Los patios se definen como el espacio, no cubierto, distinto del aislamiento, de donde se puede tomar aire y luz para las habitaciones.



Los patios de dimensión o área menor se consideran buitrones y por ellos se podrán ventilar baños y espacios de circulación únicamente.

ARTICULO 66. FRANJAS AMBIENTALES

Las franjas ambientales, son aislamientos especiales generados de acuerdo con su uso, tratamiento y tipo de edificación que se desarrolle en los diversos sectores del municipio, cuyo principal fin es la reforestación y ampliación de la malla ambiental en el municipio, de tal forma que dichas franjas deben ser tratadas bajo las normas que estipule la autoridad ambiental competente y este Acuerdo.

ARTICULO 67. ANTEJARDINES

Se deberá dejar un retroceso respecto del paramento del lote. En los predios ocupados por vivienda este retroceso equivale al antejardín, y se aplicará únicamente en las áreas con Tratamiento de Desarrollo por Urbanización.

Los retrocesos de antejardín no pueden ser cubiertos, ni ocupados para otra actividad diferente del recreo de los propietarios y al ornato del municipio, los antejardines son áreas privadas que complementan el perfil vial y por tal razón tienen un carácter público de uso privado sobre el que el Municipio tiene una injerencia directa.

El cierre del retroceso de antejardín podrá hacerse con una barda de máximo 0.60 Ml de altura que podrá complementarse con una reja de máximo 1.40 Ml de altura que permita la vista.

Los predios conformados antes de la aprobación de este Acuerdo, que demuestren ante la Secretaría de Planeación Municipal, mediante documento técnico firmado por arquitecto matriculado, la imposibilidad o inconveniencia de cumplir con algunos o todos los retrocesos y aislamientos tanto posteriores como laterales, de carácter obligatorio, podrán compensar esta situación con alguna de las siguientes alternativas, siempre y cuando se cumpla con el IMH (Índice Mínimo Habitacional):

1. En caso de ser tan solo uno de los aislamientos o retroceso el que no se pueda cumplir, esta área puede ser compensada o asumida adicionándola a alguno de los aislamientos que sea mas holgado para asumir la citada compensación.
2. En caso de ser mas de uno de los aislamientos o retrocesos que no se puedan cumplir, esta área puede ser compensada o asumida en un porcentaje del área del total del aislamiento o retroceso, adicionándola a alguno de los aislamientos que sea mas holgado para asumir la citada compensación, y el porcentaje restante será compensado económicamente al Municipio por el valor del área del aislamiento o retroceso incumplido. Este porcentaje podrá ser propuesto por el interesado.
3. Compensar económicamente al Municipio el valor del área total del aislamiento o retroceso incumplido.

La aprobación de la alternativa escogida para cada caso, será competencia de la Secretaría de Planeación, dentro de los términos de ley.

ARTICULO 68. CASOS ESPECIALES

En caso de que existan dos o más predios colindantes con las mismas características, como resultado de sucesiones, loteos ilegales u otras acciones, se recomienda, en primera instancia, la constitución de copropiedad o la integración inmobiliaria, a fin de generar retrocesos y aislamientos comunes que mejoren las características de los lotes en su desarrollo, conservando los derechos constructivos a que tiene cada lote original. En caso de no lograrse lo anterior, los lotes involucrados deberán regirse por la alternativa de manejo escogida por el primer lote en desarrollarse.

En materia de compensación, siempre tendrá prelación, y de carácter obligatorio, conservar el retroceso según la norma y hacer las compensaciones sobre los aislamientos, esto en virtud de conservar los perfiles viales tanto vehiculares como peatonales, públicos, privados y comunales.



Los predios anteriores a la aprobación de este Acuerdo que soporten técnicamente que no pueden ajustarse a las normas aquí establecidas, solo podrán ser desarrollados bajo la aprobación de la Secretaría de Planeación, quien definirá la respectiva demarcación bajo la cual deben ajustarse a las normas mínimas de calidad de la vivienda, consideradas por esta dependencia para el Municipio.

ARTICULO 69. DENSIDADES HABITACIONALES EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN

El Índice Mínimo de Habitabilidad (IMH) no podrá ser menor a 12 mts² por persona, dicho índice se obtiene de dividir el área construida por el número de habitantes que la van a ocupar, en el caso de El Rosal se tomará el núcleo de 5 (cinco) personas por núcleo familiar, es decir, sesenta metros cuadrados (60m²) construidos y mínimo treinta metros cuadrados (30M²) de ocupación.

ARTICULO 70. ESTACIONAMIENTOS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN

Los estacionamientos son de dos clases:

1. Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o institucionales, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.
2. Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales.

Estacionamientos privados

Todo desarrollo por construcción tendrá en cuenta las exigencias de estacionamientos consignadas en el Cuadro siguiente. Las exigencias contempladas en este Cuadro podrán ser menores para los usos de tipo local. Se podrá aceptar una menor dotación de estacionamientos para servicio al público en zonas no residenciales, según la intensidad de uso debidamente justificada por el constructor, especialmente en aquellos negocios o establecimientos que impliquen baja utilización permanente de vehículos por el público.

REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO
Residencial	1 por unidad	1 por cada 10 unidades
Comercio Clase I	1 por unidad	1 por cada 100 m ² de local
Comercio Clase II	1 por cada 50 m ² de construcción	1 por cada 50 m ² de construcción privada
Comercio Clase III	1 por cada 50 m ² área neta vendible	1 por cada 50 m ² de construcción privada
Institucional Clase I	1 cada unidad	1 por cada 100 m ² de construcción privada
Institucional Clase II	1 por cada 60 m ² de construcción	1 por cada 50 m ² de construcción privada
Institucional Clase III	1 por cada 120 m ² de construcción	1 por cada 50 m ² de construcción privada

Los estacionamientos podrán ubicarse en el primer piso, sótanos o semisótano donde estos se permitan.

Requerimientos de estacionamiento.



Los estacionamientos para visitantes en la vivienda se contabilizarán como parte de la cesión tipo B. El área mínima de cada estacionamiento será de doce y medio metros cuadrados, de cinco por dos y medio (5.00 x 2.50) mts.

CAPITULO V

TRATAMIENTOS URBANISTICOS

ARTICULO 71. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Entiéndase por tratamiento el conjunto de prácticas urbanísticas y ambientales adoptadas para un área urbana o para el ejercicio de un uso en un sector dado de la zona urbana. En especial, los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y, en general, diversas formas de regulación sectorizada.

ARTICULO 72. CLASES DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

El Esquema Ordenamiento territorial establece de acuerdo con su importancia, objetivos particulares, áreas de aplicación y modalidades los siguientes tratamientos urbanísticos:

1. Tratamiento de Conservación
4. Tratamiento de Desarrollo
5. Tratamiento de Actualización
6. Tratamiento de Consolidación
7. Tratamiento de Mejoramiento Integral
8. Tratamiento de Protección

ARTICULO 73. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

Es el determinado para aquellas áreas y edificaciones del municipio, que por su grado de homogeneidad en sus usos y/o estructura, o por su destacado valor histórico, arquitectónico o urbanístico, deben ser preservadas mediante la aplicación de normas especiales.

Las áreas de conservación se clasifican así:

De Conservación Histórica: Es el tratamiento orientado a mantener las características físicas de aquellas estructuras que presenten un valor histórico. Pertenece a ésta categoría:

El monumento al General José María Obando

De Conservación Arquitectónica y urbanística: Es el tratamiento que permite mantener las características formales y volumétricas de aquellas áreas, elementos urbanos y estructuras que constituyan monumentos representativos del desarrollo urbanístico, en una determinada época. Se determinan las siguientes edificaciones:

1. Las construcciones del marco del parque principal que incluye la iglesia. ubicadas sobre las carreras 5ª y 6ª entre calles 8ª y 9ª; y sobre las calles 8ª y 9ª entre las carreras 5ª y 6ª.
2. La casa cural, La casa ubicada en la carrera 4ª No. 9-14, en el predio identificado con cedula catastral No. 01-00-008-0004. frente al atrio de la iglesia.
3. La antigua casa de la hacienda de el Rosal, ubicada en la carrera 4ª No. 10-92, en el predio identificado con matricula catastral No.01-00-037-0013
4. Las casas ubicadas sobre la calle 10 entre carreras 6ª y 7ª y sobre la carrera 6ª entre calles 9ª y 10ª marcadas con las nomenclaturas carrera 6ª No. 9-01, 9-02, 9-09 y 9-23; y calle 10ª No. 6-13, 6-15, 6-19, 6-23, 6-29 y 6-39, en los predios identificados con las cédulas catastrales 01-00-003-004; 01-00-003-008; 01-00-003-005; 01-00-003-007.



NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL

Para la aplicación de la norma tenemos tres (3) niveles, los cuales deben contar siempre con la aprobación de la Secretaría de Planeación.

Nivel 1: Conservación Estricta:

1. No se permiten demoliciones.
2. Se permiten adecuaciones ya sea para el uso actual o uno nuevo, siempre y cuando conserve las características de volumetría, ocupación, fachada, materiales y acabados.

Nivel 2: Conservación Parcial:

Los predios que mantienen todavía la mayor parte de sus características, pero que por varias modificaciones han perdido su carácter, pueden pasar a Nivel Uno (1), si se restauran a su estado inicial.

1. Se deben mantener las fachadas, el volumen, la cubierta, y los materiales.
2. Se permite cambio parcial de la estructura.

Nivel 3: Conservación sectorial:

1. Se permite cambio de la estructura existente, manteniendo las mismas características, como son empates, altura, cubierta inclinada, aislamientos, materiales y acabados.
2. Se permite cambio de uso.
3. Se permiten adecuaciones.

ARTICULO 74. NORMA URBANISTICA EN TRATAMIENTO DE CONSERVACION

Ficha No. 1 Área de Conservación

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	Municipal
Área mínima de Lote	200 M2 o el existente
Frente mínimo de lote	10 M2 o el existente
Índice Máximo de Ocupación	0,7
Índice Máximo de Construcción	1,6
Cesión Tipo A Equipamiento municipal, área mínima del ANU	0 - 7%
Cesión Tipo A Equipamiento comunal publico, área mínima del ANU	13 - 20%
Total sumatoria cesiones tipo A, Mínimo del ANU.	20%
Cesión Tipo B (% del área construida)	10%
Retroceso (Antejardín)	Empate con predio colindante
Aislamiento Lateral	Si se plantea mínimo 3 metros
Aislamiento Posterior	3 M o empate con predio colindante
Aislamiento contra vías	Continuar paramento
Voladizo	En Conservación Urbanística alero o empate con vecinos.



Numero de Pisos	En Conservación Urbanística 2 pisos.
Altillos	No
Numero de Parqueos Privados	1 por unidad

ARTICULO 75. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

El tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados y a lotes edificables no edificados. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción:

1. El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano donde no existen aún condiciones para el uso urbano, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Para el caso específico de las áreas urbanas del El Rosal que están bajo el tratamiento de desarrollo (Plano U4 Tratamientos del Suelo Urbano) se diferenciarán y delimitarán con precisión las áreas de actividad residencial, comercial y de servicios, institucional, múltiple y recreativa, así como las áreas del sistema de protección urbano, a las cuales se aplicarán las normas generales establecidas en el E.O.T para los desarrollos por urbanización. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser “urbanizados” y se convierten en predios edificables.
2. El desarrollo por construcción se aplica a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.
3. Para todas las áreas de Expansión urbana se aplicará un tratamiento especial que garantice su objetivo de dotar de espacios públicos al perímetro urbano.

ARTICULO 76. NORMA URBANISTICA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Ficha No. 2 Área de Actividad Residencial

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Área de Actividad					
	Residencial			VIS		
	Construcción Unifamiliar	Construcción Bifamiliar	Urbanización	Construcción Unifamiliar	Construcción Bifamiliar	Urbanización
Área mínima de Lote	72 M2	84 M2	4000 M2	48 M2	84 M2	800 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	7 ML	50 ML	4 ML	7 ML	20 ML
Densidad por Hectárea	60 viv/Há	70 viv/Há	60 viv/Há	100 viv/Há	90 viv/Há	100 viv/Há
Índice Máximo de Ocupación	0,75	0,75	0,77	0,9	0,8	0,8
Índice Máximo de Construcción	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Cesión Tipo A recreativo , área mínima del ANU	No	No	15 - 20 %	NO	NO	15 %-20%



Cesión Tipo A Equipamiento comunal publico, área mínima del ANU	No	No	5-10%	NO	NO	5%-10%
Total sumatoria cesiones tipo A, Mínimo del ANU.	No	No	25 %	No	No	25%
Cesión Tipo B (% del área construida)	No	No	10%	NO	NO	10 %
Retroceso (Antejardín)	2 MI	2 MI	2 MI	2 MI	2 MI	2 MI
Aislamiento Lateral	No	No	No	No	No	No
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	2 MI	2 MI	2 MI	2 MI	2 MI	2 MI
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial
Voladizo	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial
Numero de Pisos	2	2	3	2	2	3
Altillos	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Numero mínimo de Parqueos Privados	1 por unidad	1 por unidad	1 por cada 3 unidades	1 por unidad	1 por unidad	1 por cada 10 unidades
Numero mínimo de Parqueos Visitantes	No	No	1 por cada 10 unidades	No	No	1 por cada 12 unidades
Área mínima de patio	6 m2	7 m2	9 m2	6 m2	7 m2	9 m2
Lado mínimo de patio	2 m	2 m	3 m	2 m	2 m	2 m

Ficha No. 2A Área de Actividad Residencial – Edificaciones de Apartamentos

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Área de Actividad	
	Residencial	VIS
	Urbanización	Urbanización
Área mínima de Lote	6400 M2	6400 M2
Frente mínimo de lote	80 ML	80ML
Densidad por Hectárea	60 viv/Há	100 viv/Há
Índice Máximo de Ocupación	0,77	0,8
Índice Máximo de Construcción	1,8	1,8
Cesión Tipo A recreativo , área mínima del ANU	15 - 20 %	15 %-20%
Cesión Tipo A Equipamiento comunal publico, área mínima del ANU	5-10%	5%-10%



Total sumatoria cesiones tipo A, Mínimo del ANU.	25 %	25%
Cesión Tipo B (% del área construida)	10%	10 %
Retroceso (Antejardín)	2 MI	2 MI
Aislamiento Lateral	No	No
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	3 MI	2 MI
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial	Según Plan Vial
Voladizo	Según Plan Vial	Según Plan Vial
Numero de Pisos	4	4
Altillos	No	No
Numero mínimo de Parqueos Privados	1 por cada 10 unidades	1 por cada 3 unidades
Numero mínimo de Parqueos Visitantes	1 por cada 12 unidades	1 por cada 12 unidades
Área mínima de patio	9 m2	8 m2
Lado mínimo de patio	3 m	2 m

Ficha No. 3 Área de Actividad Comercio y Servicios, Institucional y Recreativo

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Área de Actividad		
	Comercio y Servicios	Institucional	Recreativo
Área mínima de Lote	200 M2	500 M2	500 M2
Frente mínimo de lote	8 ML	12 ML	20 ML
Densidad por Hectárea	NA	NA	NA
Índice Máximo de Ocupación	0,7	0,6	0,2
Índice Máximo de Construcción	1,8	1,8	0,4
Cesión Tipo A recreativo, área mínima del ANU	0 - 5%	0 - 7%	0 - 5
Cesión Tipo A Equipamiento comunal publico, área mínima del ANU	10 -15%	13- 20 %	8 - 13 %
Total sumatoria cesiones tipo A, Mínimo del ANU.	15%	20%	13%
Cesión Tipo B (% del área construida)	10%	10%	10%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	No
Aislamiento Lateral	No	No	No
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	3 MI	3 MI	No
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial
Voladizo	Según Plan Vial	Según Plan Vial	No
Numero de Pisos	2	3	2
Altillos	Si	No	No
Numero mínimo de Parqueos Privados	1 por unidad	1 por unidad por cada 80M2 construidos	1 por unidad por cada 100M2 construidos
Numero mínimo de Parqueos	1 por cada	1 por cada 75	3 por cada 50 M2 construidos



Visitantes	50 M2 construidos	M2 construidos	
Área mínima de patio	16 m2	16 m2	16 m2
Lado mínimo de patio	4m	4m	4m



ARTICULO 77. TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN

Este tratamiento es aplicable a áreas urbanizadas que han perdido su vocación inicial y deben adecuarse para permitir el desarrollo de usos más intensivos, en especial de tipo comercial y de servicios. En general la infraestructura de servicios permite un uso más intensivo, aunque la obsolescencia de las características de las edificaciones frente a las nuevas necesidades exige su adecuación y en algunos casos su demolición y reedificación.

Ejes de actualización

En el casco urbano del Municipio de El Rosal este tratamiento se localiza en los predios ubicados sobre la calle 10 o Avenida Las Palmas y en la Calle 4 salida a San José.

Desarrollo por construcción en tratamiento de actualización

La ejecución de obras de actualización en los predios objeto de este tratamiento requiere licencia previa expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. En todos los casos se aplicarán las normas antes definidas para el tratamiento de desarrollo por construcción.

Se determina para este tratamiento como frente mínimo de lote urbano, una distancia de 7 metros lineales con un área mínima de 84 M2 para loteo individual y un índice de ocupación del 72%. Y frente mínimo de lote urbano, una distancia de 16 metros lineales con un área mínima de 300 M2 para desarrollo multifamiliar y un índice de ocupación del 72%.

ARTICULO 78. NORMA URBANISTICA EN TRATAMIENTO DE ACTUALIZACION

Ficha No. 4 Área de Actividad Residencial, Comercio y Servicios, Institucional y Recreativo

TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN			
NORMAS URBANISTICAS GENERALES	Área de Actividad		
	Residencial	Comercio y Servicios	Institucional
	Individual		
Área mínima de Lote	84 m2	200 M2	300 M2
Frente mínimo de lote	7 MI	8 MI	10 MI
Densidad por Hectárea	50 viv/Há	NA	NA
Índice de Ocupación	0,7	0,7	0,7
Índice de Construcción	1,8	1,8	1,8
Cesión Tipo A recreativo , área mínima del ANU	No	5%	0 - 7%
Cesión Tipo A Equipamiento comunal publico, área mínima del ANU	NA	NA	13 - 20%
Total sumatoria cesiones tipo A, Mínimo del ANU.	NA	5%	20%
Cesión Tipo B (% del área construida)	No	10%	10%
Retroceso (Antejardín)	3 MI o empate con predio colindante	3 MI o empate con predio colindante	3 MI o empate con predio colindante
Aislamiento Lateral	No	No	No



Aislamiento Posterior	3 ML o empate con predio colindante	5 MI	5 MI
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial
Voladizo	0,60 MI Empate con construcción vecina	0,60 MI Empate con construcción vecina	0,60 MI Empate con construcción vecina
Numero de Pisos	3	3	3
Altillos	Si	No	No
Numero de Parqueos Privados	1 por unidad	1 por unidad	4 por unidad
Numero de Parqueos Visitantes	No	1 por cada 50 M2 construidos	1 por cada 75 M2 construidos
Área mínima de patio	9 m2	9 m2	9 m2
Lado mínimo de patio	3 m	3 m	3 m

ARTICULO 79. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

Es aquel cuya función es orientar la transformación de las estructuras urbanas del municipio garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.

El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente y que han sido legalizadas previamente por el municipio, o incluidas dentro del perímetro urbano y de expansión urbana en el presente EOT.

Normas Particulares Aplicables al Tratamiento de Consolidación

En la elaboración de los planes parciales y expedición de licencias se tendrán en cuenta, además, las siguientes regulaciones:

1. Los usos urbanos permitidos deben integrar e incorporar los elementos naturales y paisajísticos, a la estructura urbana en desarrollo.
2. El espacio público no deberá ser inferior a 15 metros cuadrados por habitante, al tenor de lo dispuesto en el decreto 1504 de 1998.

ARTICULO 80. NORMA URBANISTICA EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

Ficha No. 5 Área de Actividad Residencial, Comercio y Servicios, Institucional y Recreativo

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN					
NORMAS URBANISTICAS GENERALES	Área de Actividad				
	Residencial		Comercio y Servicios	Institucional	Recreativo
	Individual	Urbanización			
Área mínima de Lote	72 M2 o el existente	5.000 M2	300 M2	300 M2	500 M2
Frente mínimo de lote	6 ML o el existente	40 ML	8 ML	10 ML	15 ML
Densidad por Hectárea	60 viv/Há	60 viv/Há	NA	NA	NA



Índice Máximo de Ocupación	0.72	0.72	0.70	0.70	0.20
Índice Máximo de Construcción	1.80	1.80	1.80	1.80	0.30
Cesión Tipo A recreativo , área mínima del ANU	No	15 - 20 %	0 - 5%	0 - 7%	0 - 5 %
Cesión Tipo A Equipamiento comunal publico, área mínima del ANU	No	5 -10%	10 - 15%	13 – 20%	8 - 13 %
Total sumatoria cesiones tipo A, Mínimo del ANU.	No	25 %	15%	20	13
Cesión Tipo B (% del área construida)	No	10%	10%	10%	10%
Retroceso (Antejardin)	2 MI o empate con predio colindante	2 MI o empate con predio colindante	2 MI	2 MI	No
Aislamiento Lateral	No	No	No	No	No
Aislamiento Posterior	3 MI	5 MI	5 MI	5 MI	No
Voladizo	Empate con construcción vecina	0.60 MI no continuos o igual al del 70 % de la cara de manzana	Empate con construcción vecina	Empate con construcción vecina	Empate con construcción vecina
Numero de Pisos	2	3	2	2	2
Altillos	Si	No	No	No	No
Numero de Parques Privados	1 Por unidad	1 por cada 10 unidades	1 por unidad	4 por unidad	No
Numero de Parques Visitantes	No	1 por cada 8 unidades	1 por cada 50 M2 construidos	1 por cada 75 M2 construidos	3 por cada 80 M2 construidos
Área mínima de patio	9 m2	16 m2	9 m2	9 m2	9 m2
Lado mínimo de patio	3 m	4 m	3 m	3 m	3 m

PARAGRAFO 1. El área mínima de lote y el frente mínimo de lote existente para los desarrollos establecidos en este artículo hace referencia expresa y solamente para los predios existentes a la fecha de aprobación del presente Acuerdo.

ARTICULO 81. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Se aplicará a las áreas que por su dinámica urbana, caracterizada por haber sido desarrollos espontáneos que presentan usos y estructuras inadecuadas, son susceptibles de modificar para el bienestar de la comunidad.



En el municipio de El Rosal este tratamiento se aplica a las áreas urbanas de San José y Campo Alegre.

ARTICULO 82. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN

Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen la preservación en su estado, su defensa y /o su recuperación natural, como es el caso las franjas de protección de los cursos o corrientes de agua que atraviesan el casco urbano, los centros poblados rurales y las zonas suburbanas.

Para la aplicación de este tratamiento se entenderá las franjas de suelo no inferiores a 30 metros en sectores no desarrollados, paralela al nivel máximo de aguas, a cada lado de los cauces quebradas y arroyos sean permanentes o no Y en sectores con intervenciones urbanísticas anteriores a la adopción del E.O.T. mediante el acuerdo Municipal 013 de 2001, las franjas definitivas estarán determinadas por le Estudio de crecientes de las quebradas, con los respectivos programas de reubicación de las familias asentadas en estos suelos de protección y que pueden ser afectadas por riesgos de inundación y alteraciones del nivel freático. Son objeto de este tratamiento en el municipio de El Rosal las quebradas Puerta de Cuero y Chorro del Hato

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios.

En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales.

La Alcaldía Municipal, con el concurso de la Secretaría de Planeación Municipal y la Secretaría de Obras Públicas, adelantará las acciones necesarias para recuperar las zonas invadidas de los cauces y rondas de las quebradas, en su paso al interior del perímetro urbano y de los centros poblados y las zonas suburbanas del municipio.

Las zonas recuperadas de la ronda por fuera del cauce deberán ser reforestadas con especies apropiadas y también podrán ser objeto de construcción de caminos peatonales o senderos, con amoblamientos tales como bancos o sillones empotrados en el piso, luminarias, cajas para recolección de basuras y similares.

TITULO III

COMPONENTE RURAL

ARTICULO 83. SISTEMAS GENERALES DE LA ESTRUCTURA RURAL

El presente Esquema de Ordenamiento Territorial define los siguientes Sistemas Generales de la Estructura Rural:

1. El Sistema de Áreas Protegidas y Parques
2. El Sistema de Asentamientos Humanos
3. El Sistema Vial

ARTÍCULO 84. USOS Y CARACTERIZACION DEL SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS Y PARQUES EN EL COMPONENTE RURAL

1. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS		
Áreas	Caracterización	Usos
1 Áreas de conservación del sistema hídrico		



A. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, embalses y humedales. (Acuerdo 16/98 CAR Num 3.2) P-RO	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 quebradas y arroyos sean permanentes o no. Río Subachoque Quebradas: Puerta de Cuero. El Rosal (denominada antiguamente Chorro del Hato). Cruz Verde-El Rodeo. El Mapúro Chista-La Carbonera La Motua Los Curubitos El Caucho. Paso Amarillo Tibagota I Tibagota II, entre otros.	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 vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.
--	---	---

Áreas	Caracterización	Usos
B. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos P-RA	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 reas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos: Cerros del Hato en la Vereda Cruz Verde, Cerro Camacho en las Veredas Buenavista y Hondura Chingafrio y Cerro de la Carbonera.	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 y 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.



Áreas	Caracterización	Usos
2 Áreas de protección del sistema ortográfico		
A. Áreas forestales protectoras P-FP	Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. En el municipio de El Rosal corresponde a todos los relictos de bosque y entre otros a los relictos de bosque de especies nativas que se encuentran en la parte alta de los Cerros del Hato en la Vereda Cruz Verde, Cerro Camacho en las Veredas Buenavista y Hondura Chingafrio y Cerro de la Carbonera. Igualmente corresponde al relícto boscoso ubicado entre las Veredas Hondura Chingafrio y La Piñuela.	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, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

Áreas prioritarias con fines de adquisición para la conservación del recurso hídrico de acuerdo a lo conceptuado por la Corporación Autónoma Regional CAR en comunicado No. 2005-0000-07641-2 de 2005, a las cuales se le aplicará el Artículo 60 Ley 388/97, previo estudio técnico.

VEREDA CRUZ VERDE- (Cartagena)		
Nº CATASTRAL	NOMBRE PREDIO	ÁREA
00-02-003-051	LA PALMA	23
00-02-004-072	N.D.	28
00-02-004-073	CARTAGENA	83.7
00-02-004-074	B/AIRES, S/HELENA	73
00-02-004-075	EL PARAISO	12.65
00-02-004-076	MONTE DULCE	17
00-02-003-846	N.D.	7.68.
00-02-003-848	N.D.	1.97
00-02-004-849	N.D.	8.96
VEREDA CRUZ VERDE (CERRO EL HATO)		
Nº CATASTRAL	NOMBRE PREDIO	ÁREA
00-02-003-070	LOS LLANITOS	44.2
00-02-004-071	VIOLETA 2	13.3
00-02-004-083	EL PORVENIR	25.8
00-02-004-245	LA VIOLETA 3	13.31
00-02-004-266	BONANZA LOTE 1	16.5



Áreas	Caracterización	Usos
B. Áreas de amortiguación de áreas protegidas P-AP	Son aquellas reas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. Esta área se refiere en el Municipio de El Rosal a la franja aledaña a los relictos de la franja de bosque protector.	USO PRINCIPAL. Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales. USOS COMPATIBLES. Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada. USOS CONDICIONADOS: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos. USOS PROHIBIDOS. Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva, minería y extracción de materiales de construcción.

Áreas	Caracterización	Usos
3. Áreas de protección de infraestructura de servicios públicos (Acuerdo 16/98 CAR Num 3.7.8) P-PI	Corresponde a las unidades territoriales previstas para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos: Área de planta de tratamiento de aguas residuales municipal, • Planta de Tratamiento de Aguas Residuales • Infraestructura de acueducto veredales y urbano • Área de Reservorios	USO PRINCIPAL: Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable. 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. USOS PROHIBIDOS: Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

2. SISTEMA DE PARQUES		
B. Áreas de recreación ecoturística P-RE	Son Áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva de tipo rural: Zona Ecoturística vereda Honduras	USO PRINCIPAL. Recreación pasiva. USOS COMPATIBLES. Actividades campestre, diferentes a vivienda. USOS CONDICIONADOS. Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles. USOS PROHIBIDOS. Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.



ÁREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

1. La laguna ubicada en la Vereda La Cuesta jurisdicción del municipio de Subachoque - denominada "Reservorio La Cuesta", en la finca Santa Isabel. De la cuál se surte principalmente el acueducto del Municipio de El Rosal.
2. El pozo "Los Llanitos" en la parte alta de la Vereda Cruz Verde.
3. El área donde se ubica el pozo Cartagena y la planta de tratamiento de agua potable del acueducto interveredal.
4. El reservorio localizado en el predio la Turquesa en la vereda la Porquera.
5. El reservorio ubicado en la vereda Tibagota finca Tibagota Baja con número predial 000100030012000.
6. El reservorio ubicado en la vereda la Cuesta finca Toscana jurisdicción del municipio de El Rosal.
7. Sector del pozo profundo en el Barrio Obando.
8. Las franjas paralelas a las redes de alcantarillado de por lo menos 4 metros del eje de la conducción.
9. Las franjas paralelas a las redes de aducción, conducción y distribución del acueducto de por lo menos 4 metros del eje a lado y lado del eje de la red del acueducto urbano y rural.
10. Áreas para la construcción de reservorios y de abastecimiento del acueducto urbano y rural las cuales serán definidas por la Umata y la Oficina de Servicios Públicos.
11. Los sectores aledaños al río Subachoque en el área del municipio de El Rosal.
12. Áreas posibles para la construcción de reservorios, embalses y/o depósitos de agua para suministro del acueducto municipal, a las cuales se le aplicará el Artículo 56, 57 Ley 142/94 concordante con el Artículo 60 Ley 388/97, previo estudio técnico.

VEREDA CRUZ VERDE		
Nº CATASTRAL	NOMBRE PREDIO	ÁREA
200040077000	LA GRECIA	1 HA 4430 MTS
200040078000	EL TANQUE	5520 MTS
200040079000	SANTA RITA	6250 MTS
200040080000	LA MARIA	9075 MTS

VEREDA BUENAVISTA Y EL RODEO		
Nº CATASTRAL	NOMBRE PREDIO	ÁREA
200030006000	BAYARITA	13 H 5000 M2
200030216000	LA HELENA	4 H 3000 M2
200030217000	LA ALCIRA	3 H 9000 M2
200030046000	SANTA ISABEL	18 H 5000 M2
200030109000	ESCUELA BELLAVISTA	1125 M2
200030110000	MONROY	9 H 3000 M2
200030111000	MONROY	4539 M2
200030191000	CANARIAS	3 HA 2000 M2
200010005000	SANTA RITA	13 HA



VEREDA LA CUESTA		
Nº CATASTRAL	NOMBRE PREDIO	ÁREA
100010193000	EL ROBLE	73 H 5000 M2
100010011000	EL GLOBO EL RECUERDO	9500 M2.
100010135000	LA ISLA	1HA.
100010012000	LA MANGA DE LA ISLA	2HA.
100010229000	EL EUCALIPTUS	4000 M2.
100010189000		9 HA. 2000M2.
100010275000	OKAVANGO	5 HA 6624 M2.
100010242000	LT	3 HA 3281 M2
100010223000	EL TENDIDO	12 HA.3000 M2
100010014000	LA LEONERA	12 HA 5000 M2
100010146000	SANTA ISABEL PTE	9 HA 5500 M2
100010148000	N.D.	N.D.
100010039000	EL METIDO	3 HA 5000 M2
100010038000	LA MURALLA	21 HA
100010002000	LA PRUDENCIA	7600 M2
100010214000	EL ARRAYAN	3224 M2
100010215000	EL TREBOL	3117 M2.
100010003000	SAN FRANCISCO	3125 M2
100010004000	LT. DE TERRENO	3600 M2
100010216000	EL ORILLO	3150 M2
100010230000	EL REMOLINO	26 HA
100010001000	SAN PATRICIO	26 HA
100010276000	EL BOSQUE	22 HA 6639 M2
100010005000	EL CENTRO	1 HA 1900 M2

PARÁGRAFO 1. Las personas naturales o jurídicas que demuestren la protección y conservación de la cobertura vegetal natural boscosa y de regeneración natural, conforme a los parámetros establecidos por la autoridad ambiental y comprobada por las autoridades municipales, podrán beneficiarse de incentivos tributarios y económicos, tales como el Incentivo Forestal por Conservación – CIF - (Decreto 900 de 1997), alivios tributarios sobre las rentas (Estatuto Tributario), rebaja en el impuesto predial sobre el área protegida y otros.

PARÁGRAFO 2. Dentro del primer año a partir de entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Alcalde Municipal presentará un proyecto de acuerdo para consideración del Concejo Municipal con el objeto de reglamentar lo concerniente a la asignación de los incentivos de que trata el parágrafo primero de este artículo.

PARÁGRAFO 3. En los predios que en los términos de este Acuerdo, hayan quedado involucrados en áreas de protección ambiental, no podrán generarse nuevos desarrollos ni



podrán crecer los desarrollos actuales y se iniciará un cambio gradual del uso del suelo hacia el uso de protección establecido en este Acuerdo.

PARÁGRAFO 4. Conforme al Plan de Inversiones del Esquema de Ordenamiento Territorial, el municipio realizará un estudio tendiente a establecer los mecanismos a seguir para el despeje y restauración de las zonas de ronda de los cuerpos de agua y el cambio progresivo del uso de los suelos ubicados dentro de las zonas de protección ambiental, de tal manera que al cabo de la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, todas estas áreas tengan el uso de suelo determinado en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 5. La Administración Municipal por cuenta de la Umata o la oficina que haga sus veces, efectuará un estricto control a los usos definidos para el Sistema de Áreas Protegidas en el presente artículo para evitar impactos negativos sobre los recursos naturales.

PARÁGRAFO 6. Se faculta al Señor Alcalde para que realice la compra de los predios destinados o identificados como: Áreas para la conservación del recurso hídrico, áreas de protección de infraestructura de servicios públicos, Zonas de uso institucional, para lo cual se debe contar con la disponibilidad presupuestal y cumplir con lo establecido en la Ley 80/93.

ARTICULO 85. AREAS DE USO DEL SUELO RURAL

Para efectos de los usos en el suelo rural se da aplicación del Decreto 3600 de 2007 y se establecen las siguientes categorías:

	CATEGORIAS	AREAS	SIMBOLO
I	PROTECCION	1. AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION AMBIENTAL	
		ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS	P-AP
		AREA FORESTAL PROTECTORA	P-FP
		ÁREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN DE SUELOS	R-RS
		AREAS DE PROTECCION RONDA DEL RIO SUBACHOQUE	P-ROS
		2. AREAS PARA LA PRODUCCION AGRICOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACION DE RECURSOS NATURALES	
		AREA AGROPECUARIA TRADICIONAL	R-AT
		AREA AGROPECUARIA INTENSIVA	R-AI
		AREA AGROINDUSTRIAL	A -AG
		3. AREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL	
II	DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL	AREA ECOTURISTICA Y CULTURAL	P-RE
		4. AREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS	
		AREA DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS	P-PI
		1. SUELOS SUB-URBANO	R-SU
		2. CENTROS POBLADOS RURALES	R-CPR
		3. SUELO VIVIENDA CAMPESTRE	R-VC
		4. AREA PREVISTA PARA EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACION, BIENESTAR SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTE	
		AREA INSTITUCIONAL	R-IN
		5. AREA CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES	R-CV



ARTICULO 86. USOS DEL SUELO RURAL

Para la conveniente utilización del suelo rural y la infraestructura y equipamientos básicos de los pobladores rurales, se establece la siguiente caracterización y usos de acuerdo a la clasificación del artículo anterior. Los usos y caracterización del Sistema de Áreas Protegidas y Parques se establecen en el artículo 84 de este Acuerdo.

A. ÁREAS AGROPECUARIAS.

Áreas donde las actividades agrícolas o ganadera pueden ser desarrollas con mayores o menores restricciones; según las características del suelo pero sin afectar los recursos hídricos o florísticos.

1. ÁREA AGROPECUARIA TRADICIONAL

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

Uso Principal:

Agropecuaria tradicional y forestal, se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para el 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:

Granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria casera y/o de menor escala.

Usos Prohibidos:

Usos urbanos, suburbanos e industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda.

2. ÁREA AGROPECUARIA INTENSIVA

Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. Comprende los suelos del valle del Río Subachoque.

Uso Principal:

Agropecuaria mecanizado o altamente tecnificado, sistemas agrosilvopastoriles y forestal protector-productor. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio a uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental. Se deberá respetar la zona de ronda de las fuentes y corrientes de agua.

Usos Compatibles:

Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural.

Usos Condicionados o Restringidos:

Granjas avícolas, cunícolas y porcícolas e infraestructura de servicios públicos y centros vacacionales.

Usos Prohibidos:

Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda.



B. ÁREAS RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN DE SUELOS

Son aquellas áreas de explotaciones minero - extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas.

Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas, estas 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. Esta área está localizada en la vereda La Cuesta y Puente El Rosal

USOS

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.

PARÁGRAFO 4. Las explotaciones que no cuenten con los permisos, concesiones, contratos o licencias vigentes otorgadas por el Ministerio de Minas deberán cumplir con lo estipulado en las Resoluciones 222/94 y 1277/96 del Ministerio del Medio ambiente y presentar a la administración municipal en un tiempo no mayor a un año, copia del Plan de Manejo y restauración Ambiental aprobado por la CAR, que en cumplimiento de lo estipulado en las Resoluciones 1197/04 del Ministerio del Medio Ambiente, deben presentar a ésta entidad para llevar a cabo la recuperación de los terrenos explotados. La duración no será superior a 3 años.

La Secretaria de Desarrollo Económico y Medio Ambiente será la encargada de revisar que el plan de manejo se lleve a cabo en las condiciones exigidas por la CAR.

PARÁGRAFO 5. Los planes de manejo de restauración morfológica, de las gravilleras ubicadas en la rivera del río Subachoque, deberán contemplar el aprovechamiento de las excavaciones resultantes, para reservorios de agua especialmente con fines de abastecimiento de acueductos, siempre y cuando la CAR considere que el proyecto sea viable. La secretaria de servicios públicos o quien haga sus veces, deberá gestionar la respectiva concesión de aguas ante la CAR con el objeto de sumarlos a las fuentes de abastecimiento de los acueductos municipales.

PARÁGRAFO 6. La rehabilitación y restauración morfológica deberá hacerse también en explotaciones que cuenten con los permisos respectivos y que hayan dejando áreas excavadas en el terreno.



C. 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 primer preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y de los desarrollos urbanos de enclave rural.

En el municipio de El Rosal, se determina como corredor vial de servicios rurales los siguientes:

1. La franja paralela a la vía AUTOPISTA BOGOTA- MEDELLÍN, definida en el plano R-1, en las cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

Ancho de la franja: 100 metros a cada lado hasta la terminación del predio identificado con cedula catastral No. 0000000120029 .

AISLAMIENTO DE LA VIA: Una faja mínima de retiro obligatorio de 20 metros a partir del eje de cada calzada y una franja de aislamiento con ancho de 5 metros a partir del borde de la faja de retiro obligatorio.

CALZADA DE DESACELERACIÓN: Para permitir el acceso al (los) predio (s) cuyo ancho debe ser de 8 metros contados a partir del borde la franja de aislamiento

USOS

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, agroindustria, 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.

COORDENADAS

Punto	N	E
1	1.026.046	980.924
2	1.026.739	979.954
3	1.026.810	979.957
4	1.026.097	980.993
5	1.026.125	981.066
6	1.026.229	981.033
7	1.026.996	979.945
8	1.022.697	979.948



9	1.027.033	979.901
10	1.026.937	979.905
11	1.027.316	979.361
12	1.027.459	979.625
13	1.027.404	979.704
14	1.027.239	979.727
15	1.027.182	979.782
16	1.027.096	979.714

2. La franja paralela a la vía a El Rosal - San José, costado oriental, definida en el plano R-1, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

Ancho de la franja: 200 metros.

AISLAMIENTO DE LA VIA: Una faja mínima de retiro obligatorio de cuarenta y cinco (45) metros. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía y una franja de aislamiento con ancho de 5 metros a partir del borde de la faja de retiro obligatorio.

CALZADA DE DESACELERACIÓN: Para permitir el acceso al (los) predio (s) cuyo ancho debe ser de 8 metros contados a partir del borde la franja de aislamiento

USOS

Uso Principal: Servicios de carretera

Usos Compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento, distribución de alimentos.

Usos Condicionados: Comercio, vivienda, Comercio de insumos agropecuarios

Usos Prohibidos: Los demás

COORDENADAS

Punto	N	E
17	1.027.516	979.977
18	1.027.610	979.970
19	1.027.702	979.970
20	1.027.784	979.861
21	1.027.832	979.839
22	1.027.890	979.870
23	1.027.890	980.086
24	1.027.752	980.170
25	1.027.630	980.170
26	1.027.578	980.180

D. AREAS DE USO INSTITUCIONAL

Son áreas destinadas al establecimiento y desarrollo de actividades institucionales, recreativas o utilizadas con fines de adelantar proyectos piloto de desarrollo económico para la región. Esta área corresponde al predio con numero catastra No. 00-02-004-0060, actual No. 000000060119000 de propiedad del Ministerio de Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones.



USOS

Uso Principal:

Institucional municipal

Usos Compatibles:

Actividades recreativas

Usos Condicionados:

Proyectos de fomento al desarrollo agropecuario

Usos Prohibidos:

Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales.

E. AREAS DE USO AGROINDUSTRIAL

Son áreas destinadas al establecimiento y desarrollo de actividades agroindustriales con fines de adelantar proyectos piloto de desarrollo económico para la región. Esta área están localizadas en el plano R1 sector límites con Facatativa y la vía que conduce a Madrid.

USOS

Uso Principal:

Agroindustrial con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia, Agropecuario y forestal.

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

Usos Prohibidos:

Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda y los que no estén contemplados en los usos anteriores.

COORDENADAS

Punto	N	E
1	1.026.832	979.936
2	1.025.993	979.935
3	1.025.911	979.865
4	1.026.025	979.600
5	1.026.179	979.635
6	1.026.266	979.582
7	1.026.434	979.587
8	1.026.434	979.108
9	1.021.140	979.053
10	1.021.282	979.290



ARTICULO 87. ÁREAS HISTÓRICAS, CULTURALES, O DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido definidas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan.

Las siguientes son las construcciones ubicadas en el área rural del municipio de El Rosal que por su estructura constructiva representativa de una época, o por la actividad cultural que allí se adelanta, se declaran patrimonio cultural del municipio y deben ser conservadas

1. La casa de la Hacienda "Guenzucá", en la carretera que conduce al Municipio de Subachoque.
2. El Convento Benedictino donde se llevan a cabo también oficios religiosos y se realizan pequeñas actividades culturales. Y La Casa principal donde vivió Doña Vicenta González (fundadora del Municipio), ubicados en los predios del Convento Benedictino. Llamada también Hacienda El Hato
3. La casa de la Hacienda "La Violeta", ubicada por la vía entre El Rosal y el barrio San José.
4. La casa de la Hacienda "Portugal", ubicada en el Sector Santander.
5. La casa de la Hacienda "Santa Inés" ubicada al borde del Río Subachoque, iniciando el límite del municipio por la Autopista Medellín, costado norte.
6. La Hacienda "Tatambó", ubicada en la vereda Puerta de Cuero.
7. La casa de la Hacienda "La Platea" ubicada en la Vereda Santa Bárbara.
8. La casa de "Agrícola Las Cuadras" ubicada en el Sector la Porquera en la Vereda La Cuesta.
9. La casa de la Hacienda "Tibaduiza" ubicada en el sector la Porquera.
10. La casa de la Hacienda "La Primavera" ubicada en la Vereda Cruz Verde.
11. La Edificación de la Radiodifusora Nacional de Colombia de acuerdo al proyecto de conservación que se apruebe para tal fin.

ARTICULO 88. PARCELACIONES RURALES CON FINES DE VIVIENDA CAMPESTRE

En concordancia con lo establecido en el Acuerdo 16 de 1.998 de la Corporación Autónoma Regional – CAR -el Esquema de Ordenamiento Territorial de El Rosal establece las siguientes condiciones para la parcelación de predios rurales:

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 en unidades menores a una (1) hectárea, su densidad de 1 vivienda por hectárea y su ocupación máxima será del 15% del área total del predio con una altura máxima de 2 pisos.

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.

Toda construcción con fines de vivienda tendrá que acogerse a lo dispuesto en el Acuerdo 16 de la CAR:



1. Se debe garantizar el autoabastecimiento de los servicios públicos domiciliarios, con especial énfasis en el recurso hídrico, igual que la disposición final de los residuos tanto líquidos como sólidos.
2. Las zonas de ronda de cuerpos de agua y protección ambiental no se contarán como parte del área mínima de parcelación.

PARÁGRAFO 1. Los suelos de uso vivienda campestre se realizarán atendiendo la clasificación del suelo agrológico IV.

PARÁGRAFO 2. Los predios de uso de vivienda campestre están localizados en el plano R-1

ARTÍCULO 89. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE

Entiéndase por parcelación campestre toda división o subdivisión de lotes de suelo rural, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios, agrosilvopecuarios y/o forestales.

El desarrollo de vivienda campestre es el proceso por el cual un terreno ubicado en suelo rural, en las áreas permitidas por este Acuerdo es dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y dotado de servicios de agua potable y energía, de infraestructura vial y de los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

Reglas para la subdivisión:

1. Los predios objeto de proyectos de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre no podrán tener un área bruta menor de tres (3) hectáreas. En las áreas definidas en este Acuerdo en áreas agropecuarias la densidad para desarrollo por urbanización en vivienda campestre serán máximo una (1) vivienda por hectárea.
2. El bosque nativo existente en un predio objeto de solicitud de desarrollo, podrá computarse en cualquier caso como cesión Tipo A. Los proyectos de vivienda campestre deberán incluir, además de la documentación exigida para tramitar la licencia, un plano de la cobertura vegetal existente en el predio, con una caracterización general de la vegetación nativa.
3. En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de vivienda campestre que no tenga resuelto el problema de la concesión de agua y/o el suministro certificado por un acueducto veredal aprobado por la autoridad ambiental, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, en los términos exigidos para el uso de vivienda campestre.

Afectaciones y cesiones en zonas de vivienda campestre
Afectaciones:

Las vías troncales rurales tendrán un ancho mínimo de calzada de 8.00 metros, y 1.00 m de berma a cada lado, para un ancho total de 10.00 m. y estarán dotadas del sistema de drenaje. Por tal razón todo proyecto rural debe tener en cuenta el perfil actual de las vías que lo circundan para tener en cuenta la afectación del Plan Vial o según el perfil anteriormente descrito. Perfil que se deberá distribuir equitativamente entre los predios paralelos a la vía.



Cesiones para vías locales:

Se consideran vías locales las vías de acceso al desarrollo, y vías internas las de acceso a cada uno de los lotes individuales o viviendas. Las vías de acceso general tendrán un ancho mínimo de 6 metros, además de la franja para el sistema de cunetas y drenaje adecuado a las condiciones del área. Las vías internas tendrán un ancho de calzada mínimo de 3.50 metros, además del ancho requerido para cunetas y drenaje local.

Para los fines del cálculo de áreas de cesión por vías locales sólo se tendrán en cuenta las vías internas, puesto que la vía de acceso al desarrollo por lo general es externa. En todo caso se consideran vías internas todas aquellas que se construyan dentro del perímetro del predio o predios objeto del desarrollo, las cuales serán de uso privativo del mismo. También serán de uso privativo las vías de acceso, cuando sean construidas en el marco del proyecto, salvo en los casos en que se construyan aprovechando antiguos caminos, servidumbres o carretables de uso público.

Otras cesiones:

En Desarrollos de predios rurales los índices de las cesiones serán del 25% de Cesiones Tipo A será compensado al Municipio, con los procedimientos que lo reglamenten. Las Cesiones Tipo B se aplicaran en los predios del desarrollo.

NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN

Definiciones:

Como equipamiento comunal privado entiéndase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.

Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.

Estacionamientos para visitantes.

Proporción y distribución del equipamiento comunal privado:

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos de desarrollos de vivienda campestre. La distribución de las áreas destinadas a los diferentes usos comunales será la establecida en el cuadro siguiente, como porcentaje mínimo del área total de usos comunes.

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Vivienda campestre	70-80 %	10-20 %	5-10 %

Localización del equipamiento comunal privado:

La localización de las zonas destinadas para áreas recreativas y equipamiento comunal privado deberá figurar en los planos oficiales del proyecto y cumplirá los siguientes requisitos:

Que se ubiquen sobre vías vehiculares.

Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas



Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 40%.

PARÁGRAFO. Se exceptúan de las normas de equipamiento comunal los proyectos destinados al uso recreativo público o privado rural, tales como parques, clubes, centros deportivos, hoteleros y similares, ya que tales proyectos constituyen en sí equipamientos de uso comunal.

Estacionamientos en desarrollos por construcción rurales:

Serán aplicables las normas sobre estacionamientos privados y de servicio al público indicado en el cuadro siguiente del presente Acuerdo, excepto en desarrollos o usos recreativos públicos o privados, donde el proyecto deberá contemplar un número y área de estacionamientos acorde al número de visitantes de diseño.

ESPECIFICACIONES GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PUBLICO
Vivienda Campestre	1 por unidad	1 por cada 5 unidades

Manejo sanitario en zonas de vivienda en área rural:

1. No se aprobará ningún proyecto de vivienda campestre que no disponga de la respectiva concesión de agua y/o el suministro certificado por un acueducto veredal aprobado por las autoridades competentes, la disponibilidad real de agua, la potabilización, la recolección y tratamiento de aguas residuales y la recolección y disposición de residuos sólidos. El sistema de recolección y tratamiento de aguas residuales será colectivo en los casos de desarrollos agrupados y deberá garantizar una eficiencia del 90-95% de remoción de carga orgánica (DBO5) y un NMP de coliformes fecales de 1000 en el efluente final. Los tanques sépticos y sus respectivos campos de infiltración no podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia de un cuerpo o fuente de agua permanente o esporádico.
2. Los desarrollos de vivienda campestre deben contemplar un sistema de recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos. En caso de que, por la ubicación del desarrollo, no sea posible su recolección y disposición final por el municipio o una ESP, el proyecto deberá contemplar el sitio y sistema para el tratamiento y disposición de tales residuos.
3. La Secretaría de Planeación, la Secretaría de Obras Públicas y la Empresa de Servicios Públicos del Municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público. El proyecto deberá contemplar las obras de captación, conducción y distribución de agua a nivel predial, junto con las redes de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales. Asimismo deberá contemplar las vías de acceso, las vías locales internas, las redes de energía, las áreas recreativas y los equipamientos comunales.



USOS

Uso Principal:

Vivienda campestre, agropecuario tradicional y forestal, se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para el 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:

Granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria casera y/o de menor escala.

Usos Prohibidos: Usos Prohibidos:

Usos urbanos y suburbanos.

COORDENADAS ZONA CAMPESTRE

Punto	N	E
1	1.028.506	978.911
2	1.028.379	978.418
3	1.028.459	978.373
4	1.028.585	978.439
5	1.028.952	978.645
6	1.030.574	978.318
7	1.030.865	978.297
8	1.031.528	978.720
9	1.031.267	978.914
10	1.031.485	979.382
11	1.031.458	979.488
12	1.031.400	979.440
13	1.031.291	979.275
14	1.031.239	979.203
15	1.031.128	979.012
16	1.030.898	979.173
17	1.030.549	978.791
18	1.031.449	979.901
19	1.031.740	980.061
20	1.031.715	980.111
21	1.031.810	980.153
22	1.031.712	980.291
23	1.031.611	980.373
24	1.031.448	980.250
25	1.031.429	980.275
26	1.031.167	980.048



ARTICULO 90. CONDICIONAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE CULTIVOS BAJO INVERNADERO

INDICES DE OCUPACION DEL PREDIO PARA CULTIVOS EXISTENTES

Los índices máximos de ocupación del suelo son:

Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%.

Áreas en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%.

Áreas de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%.

Un área destinada para producción de material forestal para programas de reforestación de las cuencas hidrográficas del municipio, de hasta el 1% del área destinada para cultivo de flores.

PARÁGRAFO 1. A partir de la aprobación del presente acuerdo se prohíbe en toda la jurisdicción del municipio de El Rosal el desarrollo de nuevos cultivos de flores y otros bajo invernadero. Y los cultivos existentes solo podrán ampliarse dentro de sus predios adquiridos antes de la sanción del presente Acuerdo, teniendo en cuenta los porcentajes establecidos por la CAR, hasta el límite catastral del predio dedicado al cultivo bajo cubierta a la fecha de sanción del presente acuerdo, una vez el municipio haya recibido a satisfacción los requisitos exigidos.

PARÁGRAFO 2. La agricultura bajo cubierta o invernadero que actualmente generen impactos ambientales a la población por el uso intensivo de agroquímicos, iluminación permanente o semi-permanente deberán establecerse a mínimo de 100 metros de los asentamientos humanos consolidados.

PARÁGRAFO 3. A partir de la aprobación del presente Esquema y hasta doce (12) meses siguientes, como máximo, todos los cultivos bajo invernadero que estén afectando la zona de ronda de fuentes y corrientes de agua, deberán despejar, recuperar y proteger la zona de ronda, conforme a lo establecido en el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables, el Decreto 1449 de 1977, el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR y este Acuerdo so pena de las sanciones de ley por el incumplimiento a estas disposiciones.

PARÁGRAFO 4. Las áreas destinadas en barreras perimetrales de aislamientos forestales y las áreas de manejo ambiental y zonas verdes definidas en este artículo deben mantenerse en el mismo predio objeto de la explotación bajo invernadero.

ARTICULO 91. TRATAMIENTOS Y NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA AREAS RURALES

Ficha No. 6 ÁREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA

TRATAMIENTO DE DESARROLLO DE ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Unifamiliar
Área mínima de Lote	10000m2 unifamiliar
Frente mínimo de lote	100m
Densidad por Hectárea	Unifamiliar 1
Índice de Ocupación %	10
Índice de Construcción %	15
Retroceso	15
Aislamiento Lateral	15
Aislamiento Posterior	15
Voladizo	No
Numero de Pisos	2



Altillos	No
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

Condicionamientos de usos:

La vivienda en agrupación o condominio de parcelación campestre o condominio rural especial sólo se podrá autorizar bajo régimen de propiedad horizontal según la Ley 675.

Ficha No. 7 ZONA DE CORREDOR VIAL AUTOPISTA MEDELLIN

TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Individual agrupación
Área mínima de Lote	2 Ha. ó el existente individual 6 Ha. agrupación
Frente mínimo de lote	100 m ó el existente
Densidad por Hectárea	NA
Índice de Ocupación %	30
Índice de Construcción %	60 individual 100 Agrupación
Cesión tipo A % del ANU	15
Cesión tipo B (% del área construida)	5
Retroceso (de la calzada de desaceleración)	10m
Aislamiento Lateral	10m
Aislamiento Posterior	10m
Voladizo	No
Numero de Pisos	Según diseño
Altillos	No
Numero de Parqueos Privados	Según tabla de parqueos
Numero de Parqueos Visitantes	Según tabla de parqueos
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo
Sótanos	Según diseño
Semisótanos	Según diseño
Zonas De Descargue	Según diseño
Celaduría	60m2
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

Ficha No. 8 ZONA DE CORREDOR VIAL VIA EL ROSAL-SAN JOSE

TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Individual Agrupación
Área mínima de Lote	10000 m2 individual 20000 m2 agrupación
Frente mínimo de lote	20 m o el existente
Densidad por Hectárea	3 vivienda individual 6 vivienda agrupada



Índice de Ocupación	0.50 comercio y servicios
Índice de Construcción	1.0 comercio y servicios
Cesión tipo A % del ANU	15
Cesión tipo B (% del área construida)	5
Retroceso (de la calzada de desaceleración)	10m
Aislamiento Lateral	10 m
Aislamiento Posterior	10 m
Voladizo	No
Numero de Pisos	2
Altillos	No
Numero de Parqueos Privados	Según tabla de parqueos
Numero de Parqueos Visitantes	Según tabla de parqueos
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo
Sótanos	Según diseño
Semisótanos	Según diseño
Zonas De Descargue	Según diseño
Celaduría	60m2
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

CONDICIONES DE USO. El área mínima de lote y el frente mínimo de lote existente para los desarrollos establecidos en este artículo hace referencia expresa y solamente para los predios existentes a la fecha de aprobación del presente Acuerdo.

Ficha No. 9 ZONA DE USO AGROINDUSTRIAL

TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Individual Agrupación
Área mínima de Lote	10000 M2 individual 20000 m2 agrupación
Frente mínimo de lote	100 o el existente
Índice de Ocupación %	30
Índice de Construcción %	60 individual 100 agrupación
Cesión tipo A % del ANU	15
Cesión tipo B (% del área construida)	5
Retroceso (Desde la calzada de desaceleración)	10 m
Aislamiento Lateral	10 m
Aislamiento Posterior	10 m
Voladizo	No
Número de Pisos	3 pisos
Altillos	No
Numero de Parqueos Privados	Según tabla de parqueos
Numero de Parqueos Visitantes	Según tabla de parqueos
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo
Sótanos	Según diseño
Semisótanos	Según diseño
Zonas De Descargue	Según diseño
Celaduría	60m2
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo



ARTICULO 92. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Centros Poblados (R-CP)

Los centros poblados son asentamientos de vivienda rural, donde la concentración de usos es mínima de acuerdo a su localización en el área Municipal. Los centros poblados son los siguientes:

No.	Centro Poblado	Localización (Vereda)
1	Cruz Verde	Cruz Verde
2	San Antonio	San Antonio
3	Puente de El Rosal	Puerta de Cuero

Articulo 93. USOS EN LOS CENTROS POBLADOS

El área actual de los centros poblados requiere para su control, definir una normativa que permita el desarrollo homogéneo con política de Mejoramiento Integral, para lo cual se establece:

1. Usos institucionales locales: como centros de salud, dotación en educación, en seguridad y recreación, planta de tratamiento de aguas residuales.
2. Usos comerciales de vereda: Tiendas de víveres, abarrotes, restaurantes y usos compatibles con la vivienda.
3. Usos de vivienda: Vivienda familiar y bifamiliar.
4. Usos ambientales: Agrícolas compatibles con la vivienda (huerta casera), protección de cuerpos de agua.
5. Usos prohibidos: Industria, agroindustria, explotaciones pecuarias, comercio y servicios de escala urbana y regional.

COORDENADAS DE LOS CENTRO POBLADOS

Centro Poblado Puente El Rosal

Punto	N	E
1	1.025.278	979.952
2	1.025.183	979.843
3	1.025.223	979.808
4	1.025.306	979.821
5	1.025.356	979.970
6	1.025.354	979.786
7	1.025.409	979.959
8	1025749	979822

Centro Poblado San Antonio

Punto	N	E
1	1.027.334	982.128
2	1.027.203	981.857
3	1.027.173	981.776
4	1.027.131	981.874
5	1.027.115	981.878



Centro Poblado Cruz Verde

Punto	N	E
1	1.030.051	978.439
2	1.030.070	978.465
3	1.030.011	978.594
4	1.029.996	978.583
5	1.029.846	978.560
6	1.029.909	978.485
7	1.030.013	978.459

PARÁGRAFO: La Secretaría de Planeación Municipal elaborará los estudios pertinentes para el ordenamiento de estas áreas con base en este Acuerdo.

ARTICULO 94. TRATAMIENTOS Y NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LOS CENTROS POBLADOS RURALES

Ficha No. 9 CENTROS POBLADOS RURALES

TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Unifamiliar
Área mínima de Lote	1000 o el existente
Frente mínimo de lote	10 o el existente
Densidad por Hectárea	Unifamiliar 50
Índice de Ocupación	0.60
Índice de Construcción	100
Retroceso	2
Aislamiento Lateral	No
Aislamiento Posterior	3
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial
Voladizo	0.60
Numero de Pisos	2
Altillos	SÍ
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Según diseño
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

ARTICULO 95. SUELO SUBURBANO

Constituyen esta categoría las áreas del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad de manera que garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 96. AREAS DE USO DEL SUELO SUBURBANO

Para efectos de los usos en el suelo suburbano se establecen la siguiente categoría:

	CATEGORIAS	SIMBOLO
A	Área Suburbana Santander	R-SS



A. AREA SUBURBANA 1 Y 2 (R-SS)

Comprende el área del sector Santander que se localiza en el plano R-1 Usos del suelo rural.

USOS

USO PRINCIPAL

Agropecuario y forestal

USOS COMPATIBLES

Servicios comunitarios de carácter rural.

USOS CONDICIONADOS

Construcción de vivienda de baja densidad.

USOS PROHIBIDOS

Urbanos.

B. AREA SUBURBANA CON FINES INDUSTRIALES

Comprende el área del sector Santander que se localiza en el plano R-1 Usos del suelo rural, cerca al límite con Madrid y limite con Facatativa.

USOS

Uso Principal:

Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia, Agropecuario y forestal

Usos Compatibles:

Industrias y actividades que generan mediano y alto impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia, Servicios comunitarios de carácter rural.

Usos Condicionados:

Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser controlados y mitigados, actividades recreativas regionales.

Usos Prohibidos:

Urbano, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

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

PARÁGRAFO 1 : Este polígono tendrá una franja de aislamiento con fines de protección del Río Subachoque en un ancho de 150 mts como se ilustra en el plano R1

PARÁGRAFO 2: Para establecer en detalle los usos industriales en función de sus impactos ambientales, el Municipio utilizará la metodología referida por la autoridad ambiental mediante memorando DGEN 05092 del 11 de Marzo de 2011.

ARTICULO 97. TRATAMIENTOS Y NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA EL AREA SUBURBANA

A. AREA SUBURBANA 1Y 2 (R-SS)



Ficha No. 11 ZONA SUBURBANA SANTANDER 1 Y 2

TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Unifamiliar
Área mínima de Lote	1000 o el existente
Frente mínimo de lote	20 o el existente
Densidad por Hectárea	Unifamiliar 1
Índice de Ocupación %	25
Índice de Construcción %	40
Retroceso	5
Aislamiento Lateral	3
Aislamiento Posterior	3
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial
Voladizo	0.40ml ancho
Numero de Pisos	2
Altillos	SÍ
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Según diseño
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

B. AREA SUBURBANA INDUSTRIAL

Ficha No. 12 ZONA SUBURBANA INDUSTRIAL

TRATAMIENTO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN INDUSTRIAL	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Individual Agrupación
Área mínima de Lote	20000 M2 individual 60.000 m2 agrupación
Frente mínimo de lote	100 o el existente
Índice de Ocupación %	30
Índice de Construcción %	60 individual 100 agrupación
Cesión tipo A % del ANU	15
Cesión tipo B (% del área construida)	5
Retroceso (Desde la calzada de desaceleración)	10 m
Aislamiento Lateral	10 m
Aislamiento Posterior	10 m
Voladizo	No
Numero de Pisos	3 pisos
Altillos	No
Numero de Parqueos Privados	Según tabla de parqueos
Numero de Parqueos Visitantes	Según tabla de parqueos
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo
Sótanos	Según diseño
Semisótanos	Según diseño
Zonas De Descargue	Según diseño
Celaduría	60m2
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas



Condicionamientos de usos:

Las zona industrial deberán contar con una unidad de planificación rural que defina la infraestructura, equipamientos y regulación de los usos y actividades socioeconómicas y demás disposiciones que definan el desarrollo y urbanización industrial.

La urbanización industrial consiste en el desarrollo de una estructura urbana especial que fracciona el territorio en unidades que permitan asentar de manera adecuada los usos industriales en el municipio. El EOT desarrolla un sistema de áreas industriales que organiza la implantación de las industrias con el menor número de impactos urbanísticos posibles.

PARAGRAFO: De conformidad con el artículo 5º del decreto 4066, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas al municipio correspondientes al valor de la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%, en las áreas de conservación y protección ambiental.

ARTICULO 98. SISTEMA VIAL EN EL COMPONENTE RURAL

En el territorio rural se definen tres tipos de vías así:

1. Vías Nacionales:

- La autopista Bogotá –Medellín

2. Vías Regionales: Son las que cruzan el territorio rural del municipio comunicándolo con los centros poblados y los municipios vecinos:

- El Rosal- Subachoque
- El Rosal- Madrid

3. Vías Terciarias: Son las que comunican las áreas rurales del municipio con las vías regionales o el área urbana.

Ancho de la vía:	30 metros
Faja mínima de retiro obligatorio (áreas de reserva o exclusión)	15 metros del eje de la vía
Avisos:	No se permiten

Perfil Vial

Ancho mínimo total de vía:	10 metros
Ancho mínimo de la calzada:	7 metros
Ancho mínimo de las cunetas de drenaje	
A lado y lado de la vía:	1.5 metros a cada lado.

Conformación vías locales o municipales rurales

Son todas las vías que comunican las distintas veredas del municipio con el casco urbano y las vías nacionales y regionales o departamentales.

PARÁGRAFO 1. Afectaciones del plan vial de las vías locales o municipales rurales. Aféctese a todos los predios aledaños a las vías de orden local o municipal rural en una franja de terreno según la proporción que corresponda para alcanzar por lo menos el perfil con el



ancho mínimo definido en este artículo, en beneficio de la comunidad en general para facilitar el tránsito por tales vías. Para determinar la afectación de los predios se tomará 15 metros a partir del eje o centro de las vías actuales.

PARÁGRAFO 2. Las vías locales o municipales rurales que en la actualidad cuentan con un perfil vial superior al mínimo establecido en el anterior artículo, deberán mantener su ancho actual

PARÁGRAFO 3. Las cunetas y obras necesarias para garantizar un fácil drenaje y desagüe de aguas lluvias tendrán un ancho mínimo de un (1,00) metro para cada lado

TITULO IV

INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA

CAPITULO I

DEFINICIÓN Y CONCEPTOS GENERALES

ARTICULO 99. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Definición: Entiéndase por instrumentos de gestión los mecanismos utilizados por la Administración Municipal y por los particulares para realizar las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que les compete. Estos pueden ser:

1. De Planeación Urbanística: Son actos expedidos por las autoridades competentes, que conforme a la ley, contengan decisiones administrativas, referidas al ordenamiento territorial, tales como:
 - a. El programa de ejecución.
 - b. Los planes parciales.
 - c. Los decretos del Alcalde municipal a través de los cuales se reglamente y desarrolle el Esquema de Ordenamiento Territorial.
 - d. Las licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación relacionadas con ellas.
 - e. Los acuerdos del Concejo Municipal.
2. De Actuación Urbanística: Mecanismos que permiten a la Administración Municipal, dentro de su competencia, asumir, dirigir, imponer, coordinar, impulsar, promover o concertar, según el caso, la realización efectiva de las actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, tales como:
 - a. La Urbanización y la edificación de inmuebles en suelo urbano y en suelo de expansión
 - b. La parcelación de inmuebles en suelo rural
 - c. La realización de obras públicas que no estén necesariamente ligadas a un proceso de urbanización o edificación.

La ejecución de las actuaciones urbanísticas tendrá en cuenta para su desarrollo lo estipulado en la Ley 388 de 1.997 y demás normas que la complementen y en este Acuerdo.

3. De Financiamiento del Ordenamiento Territorial: Mecanismos a través de los cuales la Administración Municipal obtiene los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación, para



adquirir los inmuebles y demás bienes que se requieran para los mismos propósitos, y para compensar las cargas a favor de los afectados por decisiones administrativas que se adopten en materia de urbanismo.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

ARTÍCULO 100. INSTRUMENTOS BASICOS DE PLANEACION.

El Esquema de Ordenamiento Territorial que con sujeción a la Ley 388 de 1.997 y sus decretos reglamentarios, constituye el instrumento básico del ordenamiento territorial del municipio de El Rosal; igualmente son instrumentos de planeamiento del presente Esquema los Programas de Ejecución, los Planes Parciales, los Planes Maestros de Equipamientos y Servicios Públicos, el Plan Vial, los Planes ambientales, los Planes de Recuperación Morfológica de Canteras, las Normas Urbanísticas y en general todas las disposiciones contenidas en actos administrativos y que se refieran al ordenamiento del territorio del municipio de El Rosal o los que se adopten en cumplimiento a las disposiciones en el presente Esquema adoptadas.

ARTÍCULO 101. PLANES PARCIALES.

Definición: En los términos del artículo 19 de la Ley 388 de 1.997 los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los Planes Parciales permiten, de acuerdo con los objetivos del Modelo de Ordenamiento, definir el tamaño y condiciones mínimas que deben tener los predios que van a incorporarse al desarrollo urbano, con el fin de que el nuevo suelo tenga las vías, servicios públicos, espacio público, equipamientos y usos adecuados. Los planes parciales se regularán por el Decreto 4300 de noviembre 7 de 2007 y a su Decretos reglamentarios y demás normas legales vigentes que rijan al momento de la solicitud de elaboración.

Los siguientes son los planes parciales definidos para el municipio de El Rosal:

A. ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA

ARTÍCULO 102. LICENCIAS

Las licencias de urbanismo y construcción se regularán por lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010, Decreto 4065 de 2008, Ley 810 de 2003 y demás normas legales vigentes que rijan al momento de la solicitud de la licencia.

ARTÍCULO 103. COMPONENTES

Son instrumentos de actuación del Esquema de Ordenamiento Territorial:

Operaciones Urbanas
Unidades de Actuación Urbanística
Desarrollo y Construcciones Prioritarias



ARTÍCULO 104. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Son unidades de actuación urbanística las áreas conformadas por uno o varios inmuebles, explícitamente determinadas en un plan parcial, el cual debe ser diseñado y urbanizado como una sola unidad de planeamiento y ejecución y que tiene por objeto racionalizar el uso del suelo, centralizar en una sola entidad gestora las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de cargas y beneficios a sus propietarios.

Esta actuación urbanística elevada a acto administrativo inscrito en el registro inmobiliario se determinará como una limitación al dominio que obliga a su propietario a no explotarlo o usarlo, sino conforme a la destinación que las normas urbanísticas específicas contenidas en el respectivo plan parcial le impongan.

Para la presentación general del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística deberán acreditarse los requisitos relacionadas con la previsión de la infraestructura y los equipamientos, las cesiones correspondientes, las subdivisiones si fuere del caso en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo con descripción de los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de cargas y beneficios

ARTÍCULO 105. DESARROLLO Y CONSTRUCCIONES PRIORITARIAS

El municipio de El Rosal podrá declarar en los programas de ejecución de las distintas administraciones durante la vigencia del presente Esquema, el desarrollo y construcción prioritaria de inmuebles que se consideren necesarios para el cumplimiento de los objetivos aquí propuestos.

La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria podrá recaer sobre predios específicos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada para que estos se incorporen y urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a la declaratoria, sobre predios específicos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, para que estos se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a la declaratoria y sobre lotes urbanizados sin construir ubicados en suelo urbano de propiedad pública o privada a fin de que se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a la declaratoria.

PARÁGRAFO 1: En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a predios que hagan parte de unidades de actuación urbanística, los plazos allí definidos se incrementarán hasta un 50%.

PARÁGRAFO 2: Los términos de que trata el presente artículo se contarán a partir de la fecha de promulgación del acuerdo que contenga la declaratoria, y podrán ser prorrogados por el Alcalde Municipal a solicitud del propietario del inmueble antes del vencimiento del término inicial, hasta por un 50% de tiempo adicional, siempre y cuando las obras realizadas al momento de la solicitud representen por lo menos la mitad de la urbanización o de la construcción según el caso.

De existir dificultades generales de financiación o mercadeo previamente determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde la prórroga del plazo correspondiente, sin importar el avance de las obras de urbanismo o de construcción. En ningún caso dichas prorrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

ARTÍCULO 106. ENAJENACIÓN FORZOSA

En los términos de las normas que regulan la materia, el Alcalde podrá como instrumento de planeación, ordenar mediante resolución motivada la enajenación forzosa de inmuebles que no cumplan la función social que la ley exige.



Para los anteriores efectos se tendrán en cuenta las normas urbanísticas vigentes, las relacionadas con el uso y destino del inmueble conforme al Esquema de Ordenamiento y el Plan Parcial o decreto que lo desarrolle, los avalúos que determinen el valor comercial y demás aspectos determinados en la Ley.

CAPITULO IV

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 107. DEFINICIÓN.

Son mecanismos a través de los cuales la Administración Municipal obtiene los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación, para adquirir los inmuebles y demás bienes que se requieran para los mismos propósitos, y para compensar las cargas a favor de los afectados por decisiones administrativas que se adopten en materia de urbanismo.

Son posibles instrumentos de financiación del Ordenamiento Territorial en El Rosal:

1. La contribución de valorización.
2. La participación de la plusvalía de que trata el capítulo IX de la ley 388 de 1.997
3. Los incentivos por conservación ambiental
4. La emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción y de derechos adicionales de construcción y desarrollo
5. Los pagarés de reforma urbana
6. Los bonos de reforma urbana
7. Los recursos provenientes de la participación de la nación o de otras entidades públicas en la ejecución de proyectos o macroproyectos urbanos
8. Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta entre otros

ARTÍCULO 108. DEFINICIÓN Y HECHOS GENERADORES

La participación en la plusvalía por parte de los municipios es un instrumento creado por la Constitución y la Ley con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial. Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

ARTÍCULO 109. HECHOS GENERADORES DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Las zonas y suelos con efecto de plusvalía en el municipio de El Rosal son aquellas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por este Plan, por efecto de:

1. El cambio de la clasificación del suelo
2. El cambio en la asignación de área de actividad con usos más rentables
3. La asignación de una mayor edificabilidad

Parágrafo: La tasa que se imputará a la plusvalía generada según lo establecido en el presente artículo, se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 388 de 1.997.



ARTÍCULO 110. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA POR CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Son las zonas cuyo aprovechamiento se ha incrementado por cambio en la clasificación del suelo establecida en el presente Plan, que pasaron de ser suelos rurales o suburbanos según el Acuerdo 013 de 2001 y 005 de 2005, a la condición de suelo urbano o de expansión urbana.

ARTÍCULO 111. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVA ÁREA DE ACTIVIDAD

Corresponde a las zonas que en el presente Plan se les asigna un área de actividad que generará usos más rentables con respecto a aquellas establecidas por el Acuerdo 18 de 1.993.

Parágrafo: La Administración Municipal elaborará un estudio comparativo entre la norma vigente (Acuerdo, Acuerdo 13 de 2001) y la nueva norma desarrollada en el presente Acuerdo, a fin de definir que áreas del municipio presentan cambios como mayor edificabilidad y asignación de usos más rentables; los resultados de este estudio comparativo deberán ser aprobados por el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 112. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS CON EFECTO DE PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE MAYOR EDIFICABILIDAD

Las zonas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por la asignación de un mayor volumen de edificabilidad son aquellas a las que el presente Plan aumenta la densidad, el índice de construcción o el índice de ocupación del terreno con relación a los asignados por las normas del Acuerdo 13 de 1.993 y al decreto 228 de 2000.

ARTÍCULO 113. TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

La Administración Municipal, a través de la Secretaria de Hacienda y con fundamento en lo establecido en los artículos 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1.997, podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos y derechos adicionales de construcción y desarrollo, previa autorización a través de acuerdo de iniciativa del Alcalde, expedido por el Concejo Municipal, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en plusvalía.

El monto, la oportunidad, y demás condiciones y aspectos relacionados con la emisión y colocación de los títulos representativos de derechos y de derechos adicionales de construcción y desarrollo, estarán sujetos a las disposiciones reglamentarias adoptadas por medio de decreto expedido por el Alcalde Municipal.

ARTÍCULO 114. FONDOS PARA EL PAGO COMPENSATORIO DE CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES, EQUIPAMIENTOS Y PARQUEADEROS

Con fundamento en las facultades establecidas en artículo 49 de la Ley 388 de 1.997 y en los casos contemplados en el presente esquema de ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollan se crea el Fondo para el pago compensatorio de cesiones publicas para parques, equipamientos y parqueaderos, el cual funcionará de acuerdo con el reglamento que para el efecto expida el Alcalde Municipal y que servirá de mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano.



ARTÍCULO 115. INVERSIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

De conformidad con lo previsto en el párrafo del artículo 85 de la Ley 388 de 1.997, la Administración Municipal en los planes parciales y los demás instrumentos que desarrolle este Esquema de Ordenamiento, deberá establecer la inversión de la participación en las plusvalías que se generen por las acciones urbanísticas contempladas en ellos, para los siguientes fines y según el orden de prioridades que aquí se establece:

1. Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, destinados a desarrollar proyectos urbanísticos que generen suelos para la construcción de Viviendas de Interés Social.
2. Para reubicación de familias localizadas en área de riesgo y la ejecución de las obras de urbanismo de proyectos de VIS.
3. Para hacer aportes en asociaciones o entidades gestoras de cualquier naturaleza, cuyo objeto sea el de ejecutar proyectos urbanísticos que generen suelos destinados a la construcción de Viviendas de Interés Social.
4. Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y de equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo de la Administración.
5. Para la ejecución de obras y de proyectos relacionados con equipamientos colectivos y con el espacio público incluido el amoblamiento urbano; para el pago de precio de adquisición de inmuebles por el sistema de enajenación voluntaria y para el pago de indemnizaciones por la expropiación de los mismos, cuando deban ser destinados a programas de renovación urbana. Para la compra de suelo en áreas de protección ambiental.

ARTÍCULO 116. PAGARÉS DE REFORMA URBANA

Previa autorización que emita el Concejo Municipal al considerar el Plan de Desarrollo correspondiente de cada administración, ésta podrá emitir, colocar y mantener títulos valores denominados pagarés de reforma urbana, con el fin de financiar la adquisición de inmuebles que se requieran para la ejecución de las actuaciones urbanísticas declaradas de utilidad pública o interés social, previstas o autorizadas en este Esquema en los instrumentos que lo desarrollen. El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de los pagarés de reforma urbana se sujetarán a las disposiciones del reglamento que para el efecto expida el Concejo Municipal a iniciativa del Señor Alcalde.

Los recursos provenientes de la emisión y colocación de los pagarés de reforma urbana, serán manejados a través de un fondo especial, mediante el cual se garantice que serán destinados para los fines previstos en este artículo.

CAPITULO V

PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 117. ZONAS DE RESERVA

Son zonas de reserva las áreas del municipio que de conformidad con el presente Esquema de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan, sean necesarias para la futura construcción o ampliación de obras o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública o para protección ambiental a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.



Parágrafo: La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el presente artículo se hará mediante decreto expedido por el Alcalde Municipal, con sujeción al régimen jurídico del suelo de protección regulado en el artículo 35 de la Ley 388 de 1.997.

ARTÍCULO 118. AFECTACIONES

La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos que limita, o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo 10 de la Ley 388 de 1.997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de conservación ecológica o protección ambiental o por necesidad del desarrollo municipal.

Estas afectaciones pueden ser impuestas por el Municipio cuando sea éste el que deba adquirir los inmuebles afectados o por cualquier otra entidad del orden municipal en cuyo favor deban establecerse.

PARÁGRAFO: Afectase el predio de propiedad del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, identificado con número catastral No. *00-02-004-0060*, actual No. *000000060119000* para destinarlo a uso institucional. La presente afectación debe mantenerse hasta la vigencia de largo plazo del EOT y ninguna autoridad municipal podrá variar su destinación.

ARTÍCULO 119. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICION Y CONTENIDO DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE CONTENGAN AFECTACIONES

El proceso de imposición de afectaciones, se regirá por las disposiciones contenidas en el presente Esquema de Ordenamiento en concordancia con las normas del Código Contencioso Administrativo que regulan la materia.

Las resoluciones que impongan afectaciones deberán contener:

1. El nombre de la entidad que impone la afectación.
2. La identificación del inmueble afectado con citación del folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral. En caso de que la afectación sea parcial la delimitación precisará la parte del inmueble afectado, y de ser posible se acogerá a un plano oficial de demarcación y cartografía.
3. Denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasione la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, según el caso.
4. La identificación de la norma a través de la cual se hubiera hecho la reserva respectiva.

PARÁGRAFO 1: Las resoluciones que impongan afectaciones deberán ser notificadas conforme a Ley y contra ellas sólo procede el recurso de reposición. Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no proceden recursos ante la vía gubernativa.

PARÁGRAFO 2: En firme la resolución que contiene la afectación, ésta se registrará en la Oficina de Registro a donde corresponda, a solicitud de la entidad que la haya impuesto, la cual deberá una vez inscrita enviar copia del acto administrativo de imposición y del certificado de libertad y tradición en el que aparezca inscrita, a la Secretaría de Planeación Municipal para lo de su competencia.



ARTÍCULO 120. COMPENSACIONES POR CAUSA DE AFECTACIONES

Las entidades que impongan afectaciones celebrarán los contratos de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1.989, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación se limitarán a la reparación justa, por el periodo comprendido entre el momento que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada, o se levante la afectación o pierda efecto, siempre que se urbanice, parcele o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso.

ARTÍCULO 121. LEVANTAMIENTO DE AFECTACIONES

Sin perjuicio de la compensación que pudiere haber conforme a lo previsto anteriormente, las afectaciones podrán ser levantadas mediante la revocatoria directa de los actos de imposición respectivos, siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo, objeto de la restricción no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.

ARTÍCULO 122. PRIORIDAD EN DESARROLLO DE VIS

El municipio de El Rosal en los desarrollos de Vivienda de Interés Social dará prelación en la asignación de vivienda a los herederos de sucesiones cuyos predios rurales no sean susceptibles de desarrollos por construcción de acuerdo a lo establecido en este EOT, siempre y cuando reúnan los requisitos establecidos para los beneficiarios de VIS por el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 123. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

El Municipio de El Rosal podrá adquirir por enajenación voluntaria o mediante el trámite de expropiación, los predios que requiera para cumplir los fines previstos en el ordenamiento territorial del municipio.

La utilización de este instrumento deberá cumplir con un objeto específico, constituido por la obra, el programa, el proyecto o la actuación que se propone ejecutar en el inmueble o inmuebles sobre los cuales recae la actuación.

La adquisición o expropiación de que trata este artículo deberá cumplir con los estudios de tipo social, técnico jurídico y económico que lo fundamenten, previo el anuncio individual de los proyectos a ejecutar con publicación en la gaceta municipal y en un diario de amplia circulación y los levantamientos topográficos, estudio de títulos, estudio de situación fiscal, inventarios, avalúos, ofertas, y en general todos aquellos actos necesarios para la formalización del contrato o acto jurídico de enajenación según el caso.

ARTÍCULO 124. LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS

Definición: La legalización es el procedimiento mediante el cual la Administración Municipal reconoce, aprueba planos, expide la reglamentación y regulariza los asentamientos humanos desarrollados sin licencia o sin ajustarse a ella.

Parágrafo: El procedimiento de legalización de desarrollos del sector Platea debe ajustarse a las siguientes disposiciones:

1. Se podrá iniciar de oficio a través de la Secretaría de Planeación Municipal o a solicitud del urbanizador, enajenador, comunidad afectada o propietario el globo de terreno, siendo imprescindible la participación de este último para la entrega al municipio de las zonas que conformarán el espacio público.



2. El procedimiento y demás requisitos serán los establecidos en el Decreto 4065 de 2008.
3. Las zonas verdes y comunales que conformarán el espacio público deben plantearse en relación directa con el desarrollo de vivienda. De no ser posible esta condición podrán compensarse en otro sector.
4. El responsable del trámite puede comprometerse en forma independiente del propietario del terreno, a entregar las zonas verdes y comunales que conformarán el espacio público.
5. Los asentamientos localizados en áreas de expansión urbana N° 4 Sector Platea deberán presentar el respectivo plan parcial.
6. En ningún caso se reconocerá la ocupación de cualquier uso urbano en zonas definidas como parte de la estructura ecológica principal o las áreas de afectación de los sistemas generales definidos en el presente Esquema.
7. La nueva zona de expansión denominada sector platea debe desarrollarse conforme a lo establecido para los estratos tres (3) en adelante.
8. Una vez presentados los planes parciales ante la Secretaria de Planeación Municipal del proyecto de vivienda del sector Platea quedara sujeto a revisión y visto bueno del Concejo Municipal antes de su envío a la Car.

TITULO V

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 125. APLICACIÓN DE NORMAS

De existir contradicción entre las disposiciones contenidas en el presente Esquema y el texto que adopta el Documento Técnico de Soporte, se aplicarán las normas contenidas en el presente articulado.

Los vacíos normativos se resolverán con fundamento en los textos del Documento Técnico de Soporte y aplicación de las reglas generales de derecho.

ARTÍCULO 126. VEEDURÍA CIUDADANA

Las organizaciones cívicas debidamente reconocidas, ejercerán acciones de veeduría ciudadana a fin de que se garantice el respeto y acatamiento de las disposiciones contenidas en el Esquema que por el presente Acuerdo se adopta.

ARTÍCULO 127. REGLAMENTOS

El Alcalde Municipal reglamentará y adoptará las normas necesarias para la debida y oportuna aplicación de los instrumentos y procedimientos de gestión previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial, con arreglo a las facultades constitucionales y legales que le asisten.



ARTÍCULO 128. CORRECCION DE IMPRECISIONES CARTOGRAFICAS

Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Esquema serán corregidas por la Secretaría de Planeación mediante solución cartográfica debidamente registrada en las planchas respectivas y elevada a resolución motivada en la cual se garantice la armonía de las soluciones cartográficas con el Esquema de Ordenamiento Territorial, la continuidad de los perímetros y demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y, en general, de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano; igualmente deberá garantizarse la armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, según las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos y la concordancia que deben tener entre sí los distintos planos adoptados en el Esquema de Ordenamiento.

ARTÍCULO 129. REGIMEN DE TRANSICIÓN

Para la aplicación de las normas contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial que por este Acuerdo se adopta, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Las solicitudes de licencia de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades serán estudiadas y resueltas conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, de igual manera los usos de suelos y planes parciales.

Las licencias en urbanizaciones por etapas, mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa sea solicitada con un mínimo de treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Los titulares de licencias de urbanismo que fueron expedidas conforme a normas anteriores a la adopción del presente Esquema, podrán solicitar durante la vigencia de la licencia de urbanismo o en el evento de haber ejecutado las obras aprobadas en la misma, que se le expida licencia de construcción con base en las normas o reglamentos contenidos en la licencia de urbanismo y demás normas urbanísticas y/o arquitectónicas aplicables en el momento de su expedición.

Los proyectos de planes parciales que hubieren sido radicados antes de la aprobación del presente Acuerdo, continuarán su trámite de adopción de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

Los proyectos de planes parciales que a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo cuenten con el concepto de viabilidad expedido por la Secretaria de planeación municipal, con el acta de concertación de los aspectos ambientales suscrita por la autoridad de planeación y la autoridad ambiental competente, culminarán su trámite de adopción.

Los recursos de la vía gubernativa serán resueltos con fundamento en las normas que sirvieron de sustento para tomar la decisión.



ARTÍCULO 130. DEROGATORIAS

El presente Acuerdo deroga los artículos N° 102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122, 123,124 y modifica parcialmente los artículos N° 13,34,40,41,53,59,60,76,80,85,86,88,89,95,96,97,100,101,102,104,110, Rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

DADO EN EL CONCEJO MUNICIPAL DE EL ROSAL CUNDINAMARCA A LOS QUINCE (16) DIAS DEL MES DE JUNIO DE (2011), LUEGO DE SUS DEBATES REGLAMENTARIOS LOS DIAS DEL SEIS (6) DE MAYO AL NUEVE (9) DE JUNIO DE (2011) TENIENDO EN CUENTA SUS SESIONES ORDINARIAS Y DE PRORROGAS.

REINALDO FORERO CAMPOS
Presidente

EDITH YAMILE CHACON LAVERDE
Secretaria



LA SUSCRITA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE EL ROSAL

CERTIFICA

Que al Acuerdo N° 03/2011 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL POR NORMA URBANÍSTICA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL" se le dieron sus debates reglamentarios los días:

PRIMER DEBATE: 6 DE MAYO DE 2011

SEGUNDO DEBATE: 9 DE JUNIO DE 2011

EDITH YAMILE CHACON LAVERDE
Secretaria



GLOSARIO

AGRUPACIÓN: Es la obra diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesta por tres (3) o más unidades con un mismo uso predominante, en la cual la existencia y localización de los bienes de propiedad y uso privado individual están subordinados a la existencia y localización de áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal.

AISLAMIENTO: Es el espacio libre comprendido entre el límite lateral o posterior de la edificación y los linderos del lote.

ALERO: Borde inferior de un tejado, que sale fuera de la pared.

ALTILLO: Piso de poca altura que se hace en la parte alta de una edificación, generalmente incorporado a la cubierta, el cual para efectos de la reglamentación de este Municipio tendrá un área construida inferior al 40% del área del piso inmediatamente inferior.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia vertical entre el "Nivel oficial" y el nivel de la superficie más alta de la edificación.

ALTURA DE PISO: Es la vertical entre dos pisos finos consecutivos.

ALTURA LIBRE: Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

ANCHO DE LA VÍA: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación de las propiedades privadas.

ANCHO DE LOTE: Es la distancia entre los linderos laterales del lote, cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos laterales son rectos, pero no paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal y la bisectriz del Ángulo formado por la intersección de los linderos trazadas por el punto medio de la parte de la bisectriz comprendida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

ANDÉN: Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel. Es parte del Ancho de vía.

ANTEJARDIN: Es el área libre comprendida entre el área de demarcación y el límite de ubicación de las fachadas exteriores de la construcción.

ANTEPROYECTO: Conjunto de trabajos previos a la elaboración de un proyecto de una de arquitectura o ingeniería.

ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO: El anteproyecto comprende dibujos a escala, de plantas, cortes y fachadas o perspectivas suficientes para la comprensión arquitectónica, estructural y de instalaciones del edificio, sin incluir planos suficientes para poder ejecutar la obra, ni los estudios de factibilidad económica, utilidades, renta, alternativas de uso, flujo de caja y financiación; pero sí sobre las bases serias de su factibilidad (Decreto 2090 del 13 de septiembre de 1989).

ANTEPROYECTO URBANISTICO: (URBANIZACIONES ANTEPROYECTO) Consiste en la elaboración de los siguientes trabajos:

1. Consulta ante las autoridades municipales sobre las normas vigentes.
2. Trazado horizontal de las vías y cálculo preliminar de las pendientes
3. Loteo General con áreas
4. Localización de zonas verdes y cesiones comunales institucionales y municipales.
5. Recomendaciones sobre áreas, densidades e índices de construcción (Decreto 2090 del 13 de Septiembre de 1989).

APARCAMIENTO: Es el lugar o edificación o parte de una edificación, destinada a acomodar y guardar vehículos de manera permanente-Constituye parte de la propiedad individual.



APARTAMENTO: Vivienda de varios aposentos, de uso familiar, que con otras análogas, forma parte de un edificio.

APROBACION: Procedimiento por medio del cual la Secretaría de Planeación Municipal da la calificación del apto al proyecto presentado. Podrá ser, según el caso de anteproyectos y/o proyectos arquitectónico de un conjunto, agrupación de vivienda o cualquier construcción en trámite o del Anteproyecto y/o Proyecto Urbanístico, después de estudiar la factibilidad de servicios.

ÁREA: Superficie comprendida dentro de un perímetro.

AREA BRUTA: Es aquella equivalente al total del globo de terreno.

ÁREA BRUTA PREDIAL (A.B.P.): Corresponde al área total del predio según escrituras de propiedad y plano topográfico originado en levantamiento de precisión con error de cierre, menor o igual, de 1 a 1:5000 ligado a coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ÁREAS NO URBANIZABLES: (A.N.Ur.): Corresponden a aquellas que son objeto de restricciones legales que impiden su urbanización tales como: rondas hidráulicas.

ÁREA BRUTA URBANIZABLE (A.B.U): Es aquella susceptible de ser sometida al proceso de desarrollo para usos urbanos. Corresponde al área resultante de descontar las áreas No Urbanizables del área Bruta Predial. $(A.B.P.) - (A.N.Ur.) = A.B.U.$

AREA CONSTRUIDA: (AREA DE CONSTRUCCION) Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación, excluyendo las azoteas, las cornisas, los balcones descubiertos y los pórticos.

AREA CUBIERTA: Es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones abiertos y los pórticos abiertos.

AREA DEL LOTE: Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

AREA LIBRE: Es la superficie resultante de un lote, al descontar el área ocupada por la construcción. El cómputo del área libre no se tendrá en cuenta los patios ni los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores que las del patio mínimo permitido.

AREA NETA: Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes.

ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U): Corresponde al área objeto de urbanización resultante de descontar las áreas de Reserva Vial y de protección ambiental del área Bruta Urbanizable, y es la base para el cálculo de las cesiones y densidades

AREA OCUPADA (AREA DE OCUPACIÓN): Es la superficie del lote ocupada por la edificación.

ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE: Son aquellas que por su localización estratégica dentro de la Zona permite varios usos urbanos.

AREAS DE CANJE: Son aquellas que por dificultades en las regularizaciones de los linderos de los lotes o terrenos, requieren la modificación de sus características anómalas mediante el intercambio de terrenos con los predios vecinos.

ÁREAS DE CESIÓN (A.C.): Corresponden a las áreas destinadas a la conformación de los sistemas públicos locales y zonales. Cesión para Reserva Vial, incluye las cesiones verdes para el control ambiental y reserva ecológica. Son aquellas transferidas por el urbanizador al Municipio, con destino a usos públicos y comunales, de conformidad con el porcentaje establecido en las disposiciones municipales sobre la materia.

ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL: Son las franjas de terreno no edificable que se extienden a lado y lado de las vías del Plan vial o zonas especiales, con el objeto de mejorar sus características



paisajísticas y ambientales. Se definen a partir del ancho de vía y deben tratarse como aislamientos y/o antejardines dentro del predio afectado.

ÁREAS DESARROLLADAS: Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, ubicados dentro del Perímetro de la Zona urbana.

AREAS NO EDIFICABLES: Son todos los predios de uso público o privado y las áreas afectadas por restricciones físicas y de zonificación, en las cuales esta prohibido urbanizar y levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias para su administración y uso.

ÁREAS VERDES: Son aquellas libres empedradas y/o arborizadas.

AVENIDA: Es la vía que por la amplitud de su ancho, importancia e intensidad de uso, recibe tal calificativo.

BERMA: Es la porción de la sección transversal de una vía, contigua a la calzada, que sirve para acomodar vehículos estacionados en caso de emergencia y para el soporte lateral de la base y de la superficie de rodamiento.

BIFAMILIAR: Ver Vivienda bifamiliar.

CALLE: Es la vía urbana cuya dirección predominante es de oriente a occidente.

CALZADA: Es la superficie de rodamiento de la vía pública, destinada al tránsito de vehículos.

CARRERA: Es la vía urbana cuya dirección predominante es de norte a sur.

CARRIL DE CIRCULACIÓN: Es la superficie en la cual puede dividirse longitudinalmente una calzada y cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

CERRAMIENTO: Barrera física con la cual se determinan los límites de una propiedad.

CERRAMIENTO DE OBRA: Procedimiento administrativo y ejecutorio por medio del cual se paralizan los trabajos de construcción y/o ocupación de una edificación, hasta normalizar una situación jurídica irregular.

CESIÓN COMUNAL: Transferencia de la propiedad de un área, por parte del urbanizador a la comunidad que ocupará el predio. (CESIÓN TIPO B)

CESIÓN PÚBLICA: Transferencia de la propiedad de un área, por parte del urbanizador o constructor al Municipio, para su utilización como espacio público. (CESIÓN TIPO A)

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO: Es un grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos comunales complementarios de un súper lote, o conformado por lotes individuales, cuya disposición está subordinada a áreas y a usos de propiedad comunal.

CONSTRUCCIÓN: Es la estructura o recinto de carácter temporal o permanente, ejecutado para el servicio del hombre y/o sus pertenencias.

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

CRUCE: Intersección de dos vías

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

CUMBRERA: Caballete del tejado, parte más alta de una construcción.

CUNETA: Es la zanja que sirve para el desagüe de una vía.



DEMARCACIÓN: (Geometría) Es la línea que determina el límite entre un lote y las zonas de uso público, La línea fijada se llama "Línea de demarcación".

DEMARCACIÓN: Documento por medio del cual se determinan los límites de una edificación, en relación con los usos, normas urbanísticas y volumétricas y demás reglamentaciones fijadas por las autoridades competentes y la disponibilidad de servicios públicos. Es el primer paso, imprescindible para acometer cualquier acción en un predio dentro del municipio.

DENSIDAD: Relación entre la unidad de área y el número de viviendas

DENSIDAD MÁXIMA: Se expresa en el número de viviendas por unidad de área (lote, fanegada o hectárea), siempre como cantidad máxima permitida.

DESCARGUE: Área destinada al estacionamiento temporal de vehículos de carga.

EDIFICACIÓN ADOSADA: Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianería y aislados los otros.

EDIFICACIÓN AISLADA: Es aquella rodeada de área libre por todos sus costados.

EDIFICACIÓN EN SERIE: Son aquellas construcciones semejantes, situadas en lotes contiguos, las cuales obedecen a un criterio arquitectónico de carácter repetitivo.

EDIFICACIÓN: Es la construcción con carácter temporal o permanente, destinada a dar abrigo al hombre y/o sus pertenencias.

EDIFICACIONES CONTINUAS: Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus costados.

EJE: Línea que divide por mitad del ancho de una calle o camino u otra cosa.

EMPATE: Es la continuidad de los paramentos, voladizos, planos de fachada u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas. Procedimiento de diseño arquitectónico y de construcción, por medio del cual se busca una unión coherente entre dos edificaciones contiguas, para no provocar disparidad volumétrica.

ENTORNO: Conjunto de elementos ambientales que rodean inmediatamente cualquier área.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO: Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso y control de una comunidad que suplen o complementan la necesidad de un desarrollo. (Agrupaciones y/o conjuntos).

EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO: Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso público comunal.

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

ESQUEMA: Representación de una cosa atendiendo solo a sus líneas o caracteres más significativos.

ESQUEMA BÁSICO: Es el diseño preliminar propuesto ante las autoridades competentes, para que se verifique el cumplimiento de las normas, su relación con los predios vecinos y demás restricciones determinadas en la demarcación.

ESQUINA: Lugar en el cual se intersectan dos vías.



ESTACIÓN DE SERVICIO: Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicios de montallantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles.

ESTACIONAMIENTO: Es el lugar destinado a acomodar vehículos detenidos momentáneamente, para recoger o dejar pasajeros o carga.

ESTRUCTURA: Es el conjunto de elementos de una construcción o edificación, que recibe y transfiere las cargas y esfuerzos de la misma al piso firme.

EXPENDIO DE COMBUSTIBLES: Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

FACHADA: Elevación frontal, alzado o cara de un edificio

FACHADA EXTERIOR: Es una edificación es el alzado o geometral que da sobre la vía. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas exteriores.

FACHADA INTERIOR: En una edificación es el alzado o geometral que da sobre uno cualquiera de sus aislamientos.

FONDO DEL LOTE: Es el cuociente que resulta de dividir el área del lote por su ancho promedio.

FRENTE DEL LOTE: Es la longitud de su línea de demarcación.

GARAJE PRIVADO: Es el local de una edificación, con carácter de uso anexo, donde se guardan vehículos al servicio de sus ocupantes.

GARAJE PÚBLICO: Es la construcción cuyo uso principal es el guardar, cuidar, mantener, alquilar o vender vehículos de pasajeros o de carga.

GRANJA: Área destinada al uso agropecuario.

IMPACTO AMBIENTAL: Es el grado de afectación al ambiente generado por el funcionamiento de una actividad.

IMPACTO SOCIAL: Son los efectos de tipo socio-psicológico generados por el funcionamiento de una actividad.

IMPACTO URBANO: Es el grado de afectación causado en un entorno, como consecuencia de una actividad urbana.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es el resultado de dividir el área de construcción sobre el área total del predio o lote

INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN: Es el mayor permitido en un predio específico. Se hará explícito en cada uno de los sectores será aplicable a todos los usos permitidos.

INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN: Es el cociente que resulta de dividir el área ocupada por el área total del lote.

INDUSTRIA: Construcción dedicada a la producción y/o transformación de materias primas, así como a su posterior empaque y transporte.

INDUSTRIA ARTESANAL: Es aquella que se desarrolla en recintos que forman parte de la vivienda, sin que esta última pierda su carácter mayormente habitacional, ni sus actividades perjudiquen al vecindario, por producir cualquier tipo de contaminación o alteración.



INSCRIPCIÓN: Procedimiento por medio del cual una empresa urbanizadora o constructora, ingeniero, arquitecto o profesional relacionado con la actividad constructora, técnico o maestro de

obra queda registrado en la Secretaría de Planeación Municipal, lo cual le faculta para el ejercicio de su actividad, profesión u oficio dentro del territorio Municipal.

INSTANCIA: Cada uno de los grados jurisdiccionales establecidos para realizar determinada actividad.

INTERVENCIÓN: Actuación sobre una construcción existente.

JARDIN: Es el área libre, con cualquier tipo de flora o elemento ornamental; dicha área puede ser privada, comunal o pública.

LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO: Conjunto de operaciones necesarias para medir un inmueble y representarlo a escala en un dibujo.

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO: Conjunto de operaciones necesarias para medir un predio y representar su perímetro a escala en un dibujo, generalmente referido a las coordenadas geográficas.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO: Conjunto de operaciones necesarias para medir y representar gráficamente un terreno con todos los accidentes y particularidades, naturales y artificiales de su superficie, generalmente referido a las coordenadas geográficas.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO: Autorización o permiso para ejecutar obras dentro de una urbanización, conjunto arquitectónico, agrupación de vivienda o construcción, la cual debe ser otorgada por la Secretaria de Planeación Municipal y su expedición esta subordinada al cumplimiento de los requisitos pertinentes.

LICENCIA DE DEMOLICIÓN: Procedimiento por medio del cual la Secretaría de Planeación Municipal otorga la autorización para demoler o destruir metódica y ordenadamente una construcción, sin perjudicar las edificaciones vecinas. De este procedimiento se excluyen los inmuebles declarados como conservación arquitectónica.

LICENCIA DE USO: Procedimiento por medio del cual la Secretaría de Planeación Municipal otorga autorización o permiso para desarrollar o llevar a cabo determinada actividad en un sitio específico del Municipio, de acuerdo con los usos permitidos en la zona y con las normas específicas para tal fin.

LICENCIA PARA OBRAS DE URBANIZACION O PARCELACIÓN: Autorización para iniciar los trabajos de urbanización o parcelación, una vez cumplidos los requisitos pertinentes.

LINEA DE CONSTRUCCIÓN: Es el límite de ubicación frontal del prime piso de una edificación.

LINEA DE DEMARCACIÓN: Lindero entre un lote y la zona de uso público.

LOTE DE ESQUINA: Es el terreno localizado en la intersección de dos (2) o más públicas, sean estas vehiculares o peatonales, si forman entre ellas un ángulo menor de 135 grados

LOTE O SOLAR: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a una o más servidumbres, vías o zonas de uso público comunal.

LOTEO O LOTIFICACIÓN: Es la división de un globo de terreno en dos (2) o hasta cuatro (4) lotes, solares o parcelas, con el propósito de transferir la propiedad o de realizar construcciones, sin ejecutar obras de urbanismo aprobadas por la Administración Municipal.

MALLA VIAL: Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

MANZANA: Es el área de un trazado, limitada por zonas de uso público y conformada por uno o más lotes



NIVEL: Altura o grado de elevación de una línea o de un plano horizontal.

NORMA: Regla general sobre la manera como se debe obrar o hacer algo.

NÚMERO DE PISOS: Es el número de cortes horizontales que aparecen en una construcción.

OBRAS DE URBANISMO: Conjunto de trabajos autorizados y debidamente especificados, necesarios para dotar de infraestructura y servicios a un predio que se pretende desarrollar.

PARADERO: Ver estacionamiento

PARAMENTO: Es la línea que limita la fachada de una edificación.

PARCELA: Es la unidad en la cual se encuentra dividido un predio, destinada al uso agropecuario.

PARCELACIÓN: Es el reparto de un terreno rural, dotado de la infraestructura y servicios necesarios.

PARQUE: Es el área de uso público, destinada a prados, jardines y arborizaciones, destinada a recreo y actividades deportivas de la comunidad.

PARQUEADEROS: Ver aparcamientos.

PATIO: Es el espacio, no cubierto, distinto del aislamiento, de donde se puede tomar aire y luz para las habitaciones.

PERFIL DE CONSTRUCCIÓN: Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación.

PERÍMETRO URBANO: Contorno dentro del cual se encuentra el área urbana.

PERMISO DE VENTA: Facultad concedida por la Alcaldía Municipal para iniciar procesos de enajenación de bienes inmuebles, por parte de urbanizadores o constructores, una vez cumplidos, en su totalidad, los requisitos vigentes.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Es el instrumento de gestión administrativa, por medio del cual se racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación, regulación y reglamentación del uso del suelo.

PLAN GENERAL: Es el conjunto de normas que establece la política del Municipio y que esta encaminado a crear, mantener o mejorar las condiciones físicas, económicas y sociales necesarias para la vida y el desarrollo de la comunidad.

PLAN VIAL: Es la parte del Plan de Ordenamiento Territorial que determina, organiza y normaliza las zonas de uso público destinadas al tránsito de vehículos y peatones en el territorio del Municipio

PLANIMETRIA: Representación de la superficie terrestre por medio de su proyección sobre un plano horizontal.

PLANO TOPOGRÁFICO: Es el plano correspondiente a un levantamiento topográfico de un predio, en el cual se definen claramente sus linderos y características topográficas (físicas y geométricas de un predio).

PREDIO: Finca, propiedad inmueble rural o urbano.

PRESENTACIÓN: Acción por medio de la cual el interesado pone a la consideración de las autoridades competentes, para su respectiva aprobación y con la documentación requerida, un anteproyecto y/o proyecto arquitectónico y/o urbanístico.

PROCEDIMIENTO: Conjunto de actividades con las cuales se pretende obtener un resultado.



PROYECTO ARQUITECTÓNICO: "Será elaborado con base en el anteproyecto aprobado por la Entidad Contratante y debe contener toda la información necesaria para que la construcción pueda

ser ejecutada correctamente desde el punto de vista arquitectónico, en armonía con sus exigencias técnicas". "El Proyecto Arquitectónico no podrá ser elaborado por persona distinta al arquitecto proyectista que haya hecho el respectivo anteproyecto, salvo el caso que el anteproyecto haya sido elaborado por la entidad contratante." (Decreto 2090 del 13 de Septiembre de 1989.)

PROYECTO URBANÍSTICO (PROYECTO DE URBANIZACION): Comprende la elaboración de los siguientes trabajos:

1. Plano de ubicación de la urbanización
2. Plano de loteo debidamente acotado
3. Localización y determinación de cesiones comunales, institucionales y municipales.
4. Estudio de zonas verdes, plazas y senderos peatonales sin incluir en estos los estudios en detalles del paisajismo ni del mobiliario urbano..."
5. Estudio de detalles de vías, diseño geométrico, secciones transversales, perfiles (sacados del plano topográfico), esquinas, cruces, parqueaderos.
6. Normas para la urbanización y aplicación de normas especiales cuando las haya.
7. Cuadro de áreas de lotes, zonas verdes, vías, retrocesos especiales, cuadros de densidad e índices.
8. Estudio y diseño del mobiliario urbano, al nivel de esquema básico y de acuerdo a las normas de la entidad competente.
9. Tramitación de la resolución de aprobación ante las autoridades competentes
10. En los casos de urbanismo para los conjuntos cerrados, el proyecto debe contemplar las vías de acceso, vías interiores, juegos, parqueaderos y jardines de acuerdo a las normas de la entidad competente. "Decreto 2090 del 13 de Septiembre de 1989". Comprende además de lo estipulado anteriormente, los planos técnicos de sus redes respectivas, los cuales, una vez aprobados por la Secretaría de Planeación y las Empresas de Servicios Públicos correspondientes, quienes estudiarán su factibilidad y sirven para elaborar el Contrato de Garantía.

REFORESTACIÓN: Repoblación artificial por plantación de árboles o semillas.

REFORMA LOCATIVA: Es el proceso de saneamiento o redistribución de una construcción sin alterar el área construida o el uso vigente.

REGLAMENTO: Conjunto ordenado de reglas o normas establecidas que regulan el desarrollo de una actividad.

REGULARIZACIÓN DE UNA VÍA: Es la ampliación de una vía para lograr un ancho uniforme.

REGULARIZACIÓN: Organización conforme a las reglas.

REPARACIÓN: Obra hecha para componer o refaccionar una construcción deteriorada, sin alterarla en ningún aspecto.

RESIDENTE: La persona que habita en un determinado lugar.

RESTAURACIÓN: Conjunto de obras que se realiza en una edificación, para volverla a su estado original.

RETROCESO: Es el desplazamiento de la fachada de un edificio hacia el interior del lote, en relación con la línea de construcción o paramento vecino.

RONDA: Es la zona de terreno aledaña a un recurso hídrico de superficie, necesaria para su conservación y adecuación.

RURAL: Relativo o inherente al campo.

SANCION: Pena establecida por infringir una norma.



SARDINEL: Es la franja de material durable, cuyo borde separa la calzada y el andén o la calzada y el separador de la vía.

SEPARADOR: Es la franja que separa dos calzadas y forma parte de la vía.

SERVICIOS COMUNALES: Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan o suplen las necesidades de una comunidad.

SOLAR: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más caminos, senderos, vías o zonas de uso público comunal.

SÓTANO: Dependencia totalmente subterránea en una edificación.

SUBDIVISION APROBADA: Es aquella que ha sido tramitada debidamente y por lo tanto cumple con las normas urbanísticas de la zona.

TERRENO URBANIZABLE: Es el terreno que está en capacidad de ser urbanizado, pero los trámites de aprobación, construcción y/o dotación de servicios no se han llevado a cabo.

TERRENO URBANIZADO: Es el globo de terreno, ubicado en el área urbana, con áreas destinadas a uso público y privado, el cual se encuentra dotado de servicios públicos y es apto para construir edificaciones de conformidad con la zonificación.

URBANIZACIÓN: Es la acción o efecto de urbanizar. Convertir un predio en terreno urbano apto para construir, al dotarlo de infraestructura y servicios adecuados.

URBANIZACION APROBADA: Es aquella en la cual se han diseñado y aprobado de acuerdo con las normas vigentes y a satisfacción de las autoridades municipales pertinentes, los planos para las obras de urbanismo, saneamiento y ornato y que además se han cedido por medio de escritura pública o negociación al Municipio, las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

URBANIZACION EN DESARROLLO: Es aquella cuyas obras en ejecución, de acuerdo con la licencia correspondiente.

URBANIZACION RECIBIDA: Es aquella en la cual se han construido a satisfacción de las autoridades competentes, las obras de urbanismo, saneamiento y ornato, según los correspondientes planos aprobados.

URBANIZADOR: Es toda persona natural o jurídica que a nombre propio o del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprende o lleva a cabo una urbanización o parcelación de un terreno, para lo cual deberá cumplir las disposiciones vigentes.

URBANO: Relativo o inherente al municipio.

USO: Es la destinación que se da a un terreno o una construcción o parte de estos.

USUARIO: Es la persona que utiliza o tiene necesidad de utilizar un servicio.

VÍA: Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos automotores y/o personas.

VOLADIZO: Es la parte de la edificación que a partir de la altura permitida, sobresale el paramento o línea de demarcación fijada para la construcción. No se permitirán dentro de los aislamientos, a no ser que se haga explícito.

ZONA: Es cada una de las áreas en que se divide el territorio municipal, con el fin de asignarle usos y reglamentar sus construcciones.

ZONAS COMUNALES: Son áreas libres o cubiertas, de uso privado del conjunto arquitectónico o urbanístico, cedidas por el urbanizador.



ZONAS VERDES: Áreas libres empedradas y/o arborizadas, de uso público comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ornamentación de la comunidad.