

**CONCEJO MUNICIPAL
LA UNION - VALLE**

ACUERDO No. 009 DEL 2000

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN
VALLE”**

ÍNDICE DE ACUERDO

TITULO I: GENERALIDADES

- Capítulo 1: DISPOSICIONES INICIALES
Capítulo 2: PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TITULO II: OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE LARGO Y MEDIANO PLAZO

- Capítulo 1: OBJETIVOS GENERALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Capítulo 2: POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Capítulo 3: ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Capítulo 4: ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO
(MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO)

TITULO III: CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DEFINICIÓN DE PERÍMETROS RESPECTIVOS

- Capítulo 1: SUELO RURAL
Capítulo 2: SUELO URBANO
Capítulo 3: SUELO DE EXPANSIÓN URBANA
Capítulo 4: SUELO SUBURBANO
Capítulo 5: SUELOS DE PROTECCIÓN

TITULO IV: USOS GENERALES DEL SUELO.

- Capítulo 1: USOS GENERALES DEL SUELO RURAL
Capítulo 2: USOS GENERALES DEL SUELO URBANO
Capítulo 3: USOS GENERALES DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA
Capítulo 4: USOS GENERALES DEL SUELO SUBURBANO
Capítulo 5: USOS GENERALES EN SUELOS DE PROTECCIÓN
Capítulo 6: PARÁMETROS (RANGOS) PARA LA DETERMINACIÓN POSTERIOR
DE ÁREAS DE CESIÓN.

TITULO V:

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL (URBANO Y RURAL). CARACTERÍSTICAS BÁSICAS, DIMENSIONES Y LOCALIZACIÓN CON SUS RESPECTIVOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS:

- Capítulo 1: SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE
Capítulo 2: SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS
Capítulo 3: SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
Capítulo 4: SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO
Capítulo 5: SISTEMA DE VIVIENDA
Capítulo 6: SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

TITULO VI:

TRATAMIENTOS EN SUELOS URBANOS, DE EXPANSIÓN Y SUBURBANOS: LOCALIZACIÓN, USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES, DENSIDADES, INDICES BÁSICOS DE EDIFICABILIDAD, Y DEMÁS CONTENIDOS TÉCNICOS.

- Capítulo 1: TRATAMIENTO EN SUELO URBANO
Capítulo 2: TRATAMIENTO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA
Capítulo 3: TRATAMIENTO EN SUELO SUBURBANO
Capítulo 4: TRATAMIENTO DE PARCELACIONES EN ZONA RURAL

TITULO VII:

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- Capítulo 1: INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN COMPLEMENTARIA, PLANES PARCIALES PRIORITARIOS Y SUS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (Delimitación, Objetivos, Estrategias Básica de Diseño
PLAN PARCIAL: PARQUE DE EQUIPAMIENTOS PRIMARIOS DE LA UNIÓN
PLAN PARCIAL: DENSIFICACIÓN Y DESARROLLO DEL BARRIO EL CARMEN
PLAN PARCIAL: DENSIFICACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁREA FÁTIMA-LA CRUZ
PLAN PARCIAL: DENSIFICACIÓN Y DESARROLLO DEL BARRIO LAS BRISAS
Capítulo 2: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO Y DE FINANCIACIÓN

TITULO VIII: PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (Programas, Estudios, Actuaciones en los plazos del Plan)

Capítulo 1: CORTO PLAZO
Capítulo 2: MEDIANO PLAZO
Capítulo 3: LARGO PLAZO

LISTA DE PLANOS QUE ADOPTA EL ACUERDO

1. PLANO DE ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO A LARGO PLAZO, Ámbito Municipal, Escala 1:25000

1. PLANOS DE DETALLE DEL SUELO RURAL

Plano 2-a: Usos del Suelo, Infraestructuras de Comunicación y Equipamientos
Ámbito Municipal, Escala 1:25000.

Plano 2-b: Infraestructuras de Servicios Públicos domiciliarios, Ámbito Municipal,
Escala 1:25000.

Plano 2-c: Suelos de Protección en el Área Rural, Ámbito Municipal, Escala
1:25000.

Plano 2-d: Zonas de Amenaza y Riesgo, Ámbito Municipal, Escala 1:25000.

1. PLANOS DE DETALLE DEL SUELO URBANO

Plano 3-a: Usos y Tratamientos del Suelo, Ámbito Urbano – Suburbano, Escala
1:5000.

Plano 3-b: Sistemas Estructurantes del Territorio, de Espacio Público, de
Comunicaciones y Transporte, de Equipamientos Básicos, Ámbito Urbano –
Suburbano, Escala 1:5000.

Plano 3-c: Sistemas Estructurantes del Territorio, Infraestructuras de Servicios Públicos, Ámbito Urbano – Suburbano, Escala 1:5000.

Plano 3-d: Suelos de Protección en el Ámbito Urbano – Suburbano, Escala 1:5000.

1. PLANOS PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Plano 4-a: Programa de Ejecución en el Ámbito Municipal, Escala 1:25000.

Plano 4b: Programa de Ejecución en el Ámbito Urbano - Suburbano, Escala

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA UNION VALLE, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confiere la Ley 136 de 1994, el Artículo 25 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 879 de Mayo 13 de 1998,

ACUERDA:

TITULO I GENERALIDADES

CAPITULO 1

DISPOSICIONES INICIALES

Artículo 1. ADOPCIÓN. Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Unión Valle, de conformidad con los lineamientos de la Ley 388 del 18 de julio de 1997 y sus Decretos Reglamentarios: 879 del 13 de mayo de 1998, 1504 y 1507 del 4 de agosto de 1998. Forman parte integral del mismo el Documento Técnico de Soporte, los Planos y Mapas, así como el Documento Resumen.

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal de La Unión V..

Artículo 3. VIGENCIA Y PLAZOS DEL PLAN. Las disposiciones contenidas en este Acuerdo tendrán una vigencia según los plazos establecidos por el Plan:

1. El largo plazo del Plan corresponde al periodo comprendido desde su aprobación hasta el 31 de diciembre de 2009.
1. El mediano plazo del Plan corresponde al periodo comprendido desde su aprobación hasta el 31 de diciembre de 2006.
1. El corto plazo del Plan corresponde al periodo comprendido desde su aprobación hasta el 31 de diciembre de 2003.

CAPITULO 2

PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

Artículo 4. PRINCIPIOS. En concordancia con la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997, artículo 2º. Principios), y la propuesta del Plan Nacional de Desarrollo (P.N.D. 1998-2002) de encaminar todos los esfuerzos conjuntos

...“hacia la búsqueda de un Modelo de Desarrollo que asegure un crecimiento sostenible fundamentado en la cohesión de la Sociedad” (P.N.D., pagina 10)....,

El municipio de La Unión V. establece los siguientes principios como orientadores de su ordenamiento territorial:

I. EL DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE.

El ordenamiento de los recursos del territorio (humanos, naturales, construidos, culturales, patrimoniales) tiene una finalidad social y ecológica que propende por:

1.1. **La equidad** en la distribución de las oportunidades y beneficios del desarrollo.

1.2. El aprovechamiento de las ventajas comparativas del territorio para lograr su **competitividad** en diversos ámbitos (regional, nacional e internacional.)

I.

1.3. El mejoramiento en la calidad de vida de los pobladores hasta **alcanzar su bienestar**.

1.4. **La accesibilidad a lo público y a la vivienda**. Posibilitar a los pobladores hacer efectivos sus derechos constitucionales al acceso y uso común de los bienes públicos (vías de comunicación y transporte, espacios públicos, equipamientos) y, a acceder a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

1.5. Mejorar **la seguridad** de los asentamientos humanos **ante los riesgos naturales**.

1.6. **La sostenibilidad** en la preservación del patrimonio cultural y natural.

I. **LA PREVALENCIA DEL INTERÉS COLECTIVO SOBRE EL INDIVIDUAL** propende adecuar los procesos de cambio en el uso del suelo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad.

I. **LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS** busca equidad entre las obligaciones, derechos y beneficios de las partes que intervienen en el desarrollo del territorio.

I. **LA PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA** propende por fomentar la concertación entre los intereses sociales y económicos que inciden sobre el territorio, de tal manera que pueda alcanzarse una participación ciudadana efectiva o gobernabilidad en las decisiones sobre el ordenamiento territorial.

TITULO II

OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES A LARGO Y MEDIANO PLAZO

CAPÍTULO 1

OBJETIVOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Artículo 5. PROPÓSITO Y VOCACIÓN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO. La Unión tiene como visión consolidarse en el largo plazo del Plan como el **CENTRO AGROINDUSTRIAL DEL NORTE DEL VALLE DEL CAUCA**, potenciando el reconocimiento ya ganado en los ámbitos Nacional e Internacional como “La Despensa Hortofrutícola de Colombia”. La Unión articula alrededor de esta vocación prioritaria sus propósitos tendientes a alcanzar la sostenibilidad en las distintas

dimensiones del desarrollo humano (ambiental, económica, social, política y cultural), estos propósitos incluyen:

1. Consolidarse como el **Centro de Producción, Procesamiento, Comercialización e Investigación**, de los productos asociados a la agroindustria de la fruta y la hortaliza en la subregión Norte del Valle.
1. **Potenciar y desarrollar la actividad turística** asociada a los valores culturales presentes en las costumbres y técnicas agroindustriales y en las actividades generadas alrededor de la comercialización de los productos agrícolas, y, a los

valores ambientales presentes en la variedad y belleza del paisaje y clima del territorio municipal.

1. **Cohesionar a los grupos sociales en sus ámbitos territoriales** (municipal, corregimental, veredal, urbano y barrial), generando, principalmente en asocio con el plan de educación municipal, una identidad y apropiación territorial con sus valores culturales y una mayor participación colectiva en las decisiones y acciones sobre el ordenamiento y la sostenibilidad de los recursos de su territorio.
1. **Mejorar los niveles de dotaciones existentes**, particularmente en el ámbito urbano, en cuanto a los déficits de vivienda, el espacio público efectivo y a los equipamientos complementarios a la vivienda.
1. **Mejorar la comunicación y articulación entre y al interior de las unidades ambientales del Municipio**, principalmente en las unidades de ladera, cima y valle interandino, de tal manera que se consolide una estructura flexible que permita circuitos más fluidos y una mayor movilidad de la población rural hacia fuentes de trabajo en el campo. Dentro de este propósito la construcción del tramo de la vía Despensita - Despensa es objetivo prioritario en el mediano plazo.

CAPITULO 2

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 6. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El logro de los objetivos de ordenamiento territorial del Municipio de La Unión, tiene como marco orientador las siguientes políticas y lineamientos:

I. Aprovechamiento y mejoramiento de las ventajas comparativas del Municipio en la subregión Norte del Valle, entre las que se subrayan:

- 1.1. La localización estratégica en el centro de la subregión Norte y su facilidad de conexión con los sistemas Nacionales y Regionales de Comunicación.
- 1.2. Las condiciones optimas para una agricultura de alta productividad y variedad debidas a la calidad del Suelo Agrícola, a la aptitud del clima para el cultivo de frutales y hortalizas y a la existencia de infraestructuras que garantizan el riego.
- 1.3. La estructura de la propiedad del suelo rural predominantemente en Minifundio que facilita la variedad en la producción agrícola.
- 1.4. El reconocimiento de la vocación agroindustrial del municipio por parte de sus pobladores y de los habitantes de los municipios vecinos.
- 1.5. El Carácter emprendedor y trabajador de sus pobladores.
- 1.6. La existencia de una infraestructura hotelera en desarrollo.
- 1.7. La variedad del paisaje y las grandes posibilidades de disfrutarlo en diferentes recorridos.
- 1.8. El estado de convivencia pacifica del Municipio que propicia un ambiente de tranquilidad y seguridad.

I. Mantenimiento y estímulo a la diversidad de opciones socioeconómicas y productivas del territorio de La Unión, entre las que se subrayan:

- 2.1. La producción agrícola y agroindustrial.
- 2.2. El procesamiento industrial de productos agrícolas y agroindustriales.
- 2.3. La comercialización de productos agrícolas y agroindustriales.
- 2.4. La investigación agroindustrial.
- 2.5. La actividad turística.

I. Aprovechamiento y preservación de los recursos Humanos, Naturales, Construidos, Culturales y Patrimoniales, mediante su reconocimiento, diferenciación y articulación en las 5 unidades ambientales que componen el

territorio de La Unión (Valle aluvial del Río Cauca, Piedemonte, Ladera, Cima, Valle Interandino).

- I. **El suministro y disposición equitativa y participativa de las dotaciones necesarias para alcanzar estados satisfactorios de bienestar** (Vivienda, Servicios Públicos, Espacios Públicos y Equipamientos Colectivos), mediante la construcción conjunta entre la comunidad organizada y las instituciones publicas.

CAPITULO 3

ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 7. ACCIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS. El Municipio de La Unión logra los propósitos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial a través de las siguientes acciones territoriales estratégicas:

- I. **La ocupación optima de cada uno de los Suelos Municipales**, mediante las siguientes acciones:

1.1. Mantener y optimizar la utilización del suelo agrícola productivo existente en las unidades ambientales del Valle Aluvial del Río Cauca, Piedemonte, Cima y Valle Interandino.

1.2. Incorporar la Unidad Ambiental de Ladera como parte activa del sistema ambiental y productivo del territorio municipal, mediante la declaración de esta unidad como Área de Conservación, “Bosque Protector-Productor”, entre la curva de nivel 1200 y el límite este de la Unidad de Cima, y, Área de Protección y Recuperación Paisajística entre la curva de nivel 1200 y el límite de la Unidad de Piedemonte.

1.3. Privilegiar la consolidación del área urbana actual del municipio mediante la definición técnica y perceptual de su perímetro, el desarrollo prioritario de sus áreas sin construir y la redensificación de las áreas de baja densidad. Con lo anterior se protegen los suelos de alto valor agrológico que se encuentran ubicados alrededor del área urbana actual y se limita la ampliación del casco urbano.

- I. **La comunicación y articulación de las Unidades Ambientales existentes en el territorio municipal**, mediante las siguientes acciones:

2.1. Mantener y consolidar el sistema de comunicación por carreteras, existente entre el casco urbano y los diferentes corregimientos y veredas, definido como de “forma radial”.

2.2. Mantener y consolidar el sistema de comunicación por carreteras, existente a lo largo de los canales de riego, ubicados en la Unidad de Valle Aluvial.

2.3. Definir y desarrollar el sistema de comunicación por carreteras y ciclovías, o “arcos circunvalares”. El primero, sobre la línea divisoria de aguas de la Cordillera Occidental, en la Unidad de Cimas, y, el segundo, sobre la curva de nivel 1200 como ciclovía.

3. El uso óptimo y sostenible del recurso agua, a través de las siguientes acciones:

3.1. Garantizar la destinación y buen uso del agua potable y de las aguas de uso productivo.

3.2. Conectar los asentamientos existentes en las Unidades de Valle Aluvial, Piedemonte y Ladera al proyecto de acueducto BRUT, buscando liberar las aguas de los acueductos El Jordán - La Sonora y pozos profundos de Acuavalle para que se utilicen en los asentamientos de las Unidades de Valle Interandino y Cimas.

3.3. Reforestación de la Unidad de Ladera con Bosque Protector-Productor, buscando generar y mantener unos mayores niveles de humedad tema clave para recuperar las cuencas y subcuencas, y evitar la erosión del suelo.

3.4. Generar una cultura del manejo racional del recurso agua, iniciando por diferenciar el tipo de uso al que se le destina y por la recolección de aguas lluvias para usos domésticos y de riego.

3.5. En el corto plazo, la municipalidad deberá elaborar un estudio que permita establecer una medición técnica de la demanda actual y futura del recurso, tanto para el consumo humano como para el consumo productivo. Con base en este estudio, se desarrollará el Plan de Manejo de Aguas Superficiales y Subterráneas, el cual deberá involucrar además, los estudios contratados por el Municipio (“Estudio Geoeléctrico de exploración para obtener el perfilaje del subsuelo en la exploración de acuíferos”, Hidrogeología y Geotécnia Ambiental Ltda., 1999) y la información existente en CVC (Estudio de Vulnerabilidad de Acuíferos en el Valle del Cauca, Subdirección de Gestión Ambiental, 1999)

4. La definición, localización y desarrollo del “Parque de la comercialización e investigación de los productos agroindustriales hortofrutícolas”.

I. La integración de las comunidades con los diferentes ámbitos del territorio municipal, mediante la definición y localización estratégica de los elementos componentes del sistema de equipamientos colectivos, a través de las siguientes acciones:

5.1. Localización, diseño y ejecución de los Grandes Equipamientos, del ámbito municipal.

5.2. Localización, diseño y ejecución de los Centros de Equipamientos Integrales en los ámbitos veredal y corregimental.

5.3. Localización, diseño y ejecución de los equipamientos de pequeña escala, del ámbito barrial.

I. La integración de los distintas Unidades Ambientales del territorio municipal, en sus diferentes ámbitos, a través de un sistema continuo de espacios públicos compuesto por los espacios lineales de comunicación y espacios de permanencia localizados en lugares estratégicos del sistema.

Esto se realizará mediante las siguientes acciones:

A. Comunicar y armonizar las diferentes unidades ambientales del territorio, en sus diferentes ámbitos, mediante el diseño y utilización de los elementos naturales como espacios públicos (Las márgenes protectoras como rondas de ríos, quebradas y canales, las cimas como miradores, la línea divisoria de aguas de la Cordillera Occidental como vía paisajística y elementos geográficos estratégicos como parques municipales de recreación).

2 6.2. Mantener y consolidar los espacios existentes y dotar de nuevos espacios públicos efectivos al territorio municipal, en sus diferentes ámbitos.

6.3. Lograr el reconocimiento, recuperación y apropiación de la comunidad, del sistema de espacios públicos del municipio como lugares de lo colectivo.

I. La distribución y dotación óptima de los servicios públicos domiciliarios, mediante las siguientes acciones:

7.1. Dotar y consolidar las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, que falta por cubrir en las áreas urbanas y rurales.

A. Definir, diseñar y ejecutar en el largo plazo del plan, la infraestructura de alcantarillado pluvial urbano.

2

7.3. Adquisición de las áreas declaradas como suelos de protección de las infraestructuras de servicios públicos y equipamientos básicos.

7.4. Generación y puesta en marcha de una cultura del reciclaje del 100% de las basuras. Esta propuesta se deberá complementar, mediante la habilitación de la planta de reciclaje del municipio, para la transformación de materia orgánica producto del programa de reciclaje propuesto, cumpliendo con la normatividad legal vigente (Decreto 1753-1994).

7.5. En el corto plazo del plan, la municipalidad deberá elaborar el Plan Maestro para la Gestión de los Residuos que se generen en el Municipio (residuos sólidos domiciliarios, hospitalarios, industriales, escombros, lodos, planta de tratamiento de aguas residuales, alcantarillado, planta de tratamiento de agua potable), donde se incluirá la identificación de las áreas potenciales para la disposición final de dichos residuos, teniendo en cuenta la normatividad legal vigente y en acuerdo con los municipios vecinos.

I. La superación de los déficits de vivienda y el mejoramiento integral de la existente.

8.1. Reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo para asentamientos humanos.

8.2. Cubrimiento del déficit cuantitativo existente de vivienda.

8.3. Cubrimiento, en el largo plazo del plan, de la demanda de vivienda generada por crecimiento de la población.

8.4. Cubrimiento, en el mediano plazo del plan, del déficit cualitativo existente de vivienda, incluyendo la disminución de la vulnerabilidad sísmica de las construcciones (en cumplimiento de la Ley 400 de 1997).

CAPITULO 4

ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO (MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO)

Artículo 8. ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO. Para soportar el desarrollo de su vocación, La Unión establece como estructura territorial la presentada en el Plano No. 1: Estructura general del territorio a Largo Plazo. A continuación se califica y describe considerando los aspectos previstos para tal efecto en la Ley 388 (artículo 12, Parágrafo 1º), como son: “la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, las características de los sistemas de comunicación vial que garantizan la fluida interacción entre las actividades espacialmente separadas y las infraestructuras requeridas para soportar estas actividades”.

La estructura territorial propuesta busca la consolidación, mejoramiento y complementación de la estructura actual que, en la relación general entre lo urbano y lo rural, presenta forma concéntrica y radial. Esta característica se expresa en la localización central del casco urbano, en la condición concéntrica envolvente del área rural y en la relación radial de las vías de comunicación entre el casco, los corregimientos y veredas.

1- LA ESTRATEGIA DE LOCALIZACIÓN Y DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LAS ACTIVIDADES

1.1. El casco urbano, localizado estratégicamente en el **centro geográfico del municipio** y de la unidad ambiental de piedemonte, concentra las actividades de comercialización e intercambio y procesamiento de productos agrícolas, residencia y servicios complementarios. Dado el valor productivo del suelo agrícola adyacente, se limita su expansión y se estimula su consolidación urbana.

1.2. Las actividades de procesamiento, comercialización e investigación de productos agrícolas se localizan en el área suburbana cercana al casco urbano, **concentradas en la franja paralela a la vía a la Victoria** con centro en la intersección con la carretera Panorama.

1.3. Las actividades en suelo rural se disponen concéntricamente alrededor del casco urbano (Plano 2-a: Planos de Detalle Rural - Usos, Infraestructuras de Comunicación y Equipamientos):

1.3.1. El área circundante al casco urbano, localizada en la unidad de piedemonte, y, así mismo, aquella localizada en la unidad del valle aluvial, se optimizan para actividades de producción agrícola dada su gran aptitud para el cultivo.

1.3.2. En la unidad de ladera se disponen actividades forestales protectoras en **dos franjas semicirculares concéntricas** al casco urbano, la primera,

localizada entre el límite del piedemonte y la cota 1200, combina el uso forestal protector y la parcelación controlada, la segunda localizada entre la cota 1200 y la unidad de cimas se destina como suelo para bosque protector. (nativo).

1.3.3. Finalmente las dos franjas localizadas en las unidades de Cima y Valle Interandino, destinadas en general a actividades agroforestales que combinan cultivos y bosque, cierran la estructura a manera de anillo periférico.

1.3.4. Las áreas existentes de bosque natural, principalmente concentradas los sectores de San Luis - El Oso y Paramillo - La Despensa, se conservan como franjas de especial significado ambiental.

1.3.5. El Cerro de Paramillo y el meandro del río Cauca, conocido como la curva de los Millán, a partir de su reconocimiento como los puntos extremos o referentes geográficos más visibles que relacionan el territorio en la dirección este oeste, se destinan a la actividad de parque municipal.

1.3.6. Las actividades de residencia en suelo rural se mantienen y consolidan en los centros poblados veredales existentes y los equipamientos rurales se integran en 10 subcentros que resultan estratégicos por su localización dentro de cada corregimiento. (El Lindero, Córcega, San Luis, El Lucero, El Rincón, Aguadas, Despensa, Sabanazo, Paramillo y Quebradagrande).

I. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN VIAL QUE GARANTIZAN LA FLUIDA INTERACCIÓN ENTRE LAS ACTIVIDADES ESPACIALMENTE SEPARADAS.

El sistema de comunicación vial, que articula las áreas de actividad descritas, combina 4 de tipos diferentes de elementos:

En la escala municipal

2.1. En la dirección este oeste el **eje longitudinal articulador**, compuesto por la vía La Victoria - La Unión - Quebrada Grande, integra todas las unidades desde el Valle Aluvial del Río Cauca hasta la unidad de Valle Interandino, permitiendo además relacionarlas con los municipios de La Victoria, y de Versalles y El Dovio

2.2. Una **serie de radios** o carreteras municipales que relacionan directamente los corregimientos, las veredas (sus centros poblados), las cuencas y las microcuencas hidrográficas con el casco urbano.

2.3. Una **serie de “arcos”** o vías paisajísticas que ligan los demás elementos del sistema, ya sea intersectando o rematando los radios o ejes principales, se determinan los siguientes:

3 en la unidad del Valle Aluvial correspondientes a las carreteras marginales a los canales de riego,

Uno, intermedio en la unidad de Ladera, localizado a la altura de la Cota 1200,

Y otro en la unidad de Cimas que cierra el sistema de radios en la parte alta.

En la escala regional y nacional

2.4. El sistema vial municipal descrito se intersecta en varios puntos con la carretera Panorama, **eje transversal de escala regional y nacional**, que cruza el Municipio en la dirección norte - sur.

I. LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS REQUERIDAS PARA SOPORTAR LAS ACTIVIDADES

3.1. Las grandes infraestructuras de dotaciones de servicios públicos (tanto de abastecimiento como de disposición) que soportan las actividades del Casco Urbano y del suelo suburbano se localizan en su mayoría en las unidades de Piedemonte y Valle Aluvial del Río Cauca (Plano 2-b: Plano de Detalle del Suelo Rural – Infraestructuras de Servicios Públicos Domiciliarios y de Riego).

3.1.1 Los servicios públicos de Abastecimiento de agua y energía se surten principalmente de las tomas y líneas de conducción de infraestructuras subregionales que atraviesan la unidad de Piedemonte en dirección sur - norte.

Acueducto. En el corto plazo, la fuente principal de abastecimiento del sistema de acueducto urbano la constituye el acueducto regional BRUT (sistema por gravedad), adicionalmente se dispone de dos fuentes alternativas: el trasvase entre las quebradas la Sonora - El Rincón y el sistema de pozos profundos y bombeo bajo gestión de la empresa Acuavalle.

Al interior del casco el sistema conserva la planta de tratamiento, localizada en el barrio El Carmen (Cota 1000), que surte por gravedad la red primaria de acueducto urbano.

Energía. El sistema se abastece de la Línea de transmisión (115 Kv.) Cartago - Zarzal a Subestación La Unión, a partir de esta subestación se deriva la red primaria del circuito La Unión que se conduce hasta el casco a lo largo de la vía La Victoria - La Unión.

3.1.2 La disposición de aguas residuales, en cuanto a la conducción y tratamiento, se realiza en la unidad de Piedemonte con 3 colectores paralelos a las quebradas, un punto de tratamiento en las lagunas de oxidación y un vertimiento final al canal interceptor. Dicho sistema de disposición, cumplirá con la normatividad vigente (Decreto 1594-1984) y deberá ajustarse a lo establecido en el Plan de Manejo para la Gestión de los Residuos Municipales, a elaborarse en el corto plazo del PBOT.

3.2. Las actividades agrícolas en las unidades de Piedemonte y Valle Aluvial se soportan fundamentalmente en:

3.2.1. **El sistema de Canales de Riego del Distrito RUT**, consistente, además de los 3 canales principales paralelos al río Cauca, en una red de canales transversales.

Se deberá elaborar en el mediano plazo del plan, el Plan de Manejo y Conservación del Distrito, teniendo en cuenta los estudios existentes, particularmente el "Estudio de Salinidad y Drenaje - Parcela el Diamante".

3.2.2. El suministro de agua para las áreas agrícolas circundantes al casco urbano, se realiza a partir de varias fuentes alternativas o minidistritos de riego, como son: el abastecimiento mediante bombeo desde el canal interceptor (Minidistrito El Guásimo - Lucero) o la utilización del agua sin tratar ofertada por el proyecto BRUT, deben cumplir con la normatividad vigente (Decreto 1594-1984).

3.3. Las infraestructuras de abastecimiento que en el largo plazo soportan las actividades de residencia en las áreas rurales comprenden:

3.3.1. La serie de acueductos rurales que surten principalmente los centros poblados de las veredas:

- Tres acueductos, por sistema de bombeo desde pozo profundo a tanque elevado de almacenamiento, en Córcega, Lindero y La Isla.
- Tres acueductos por sistema de bocatoma y tanques de distribución por gravedad en Quebradagrande, Pájaro de Oro y La Aguada.

3.3.2. Los circuitos de energía eléctrica que dotan las veredas del municipio:

Los distribuidos a partir de la subestación La Unión, dependiente de la línea Zarzal - Subestación La Unión.

- Circuito La Victoria (Córcega, El Banco)
- Circuito Toro (Córcega, Tejada, Veraguas, Vallecitos, Espinal)
- Circuito La Unión (Martindoza, Las Palmas, San Miguel, San Luis, La Campesina, El Ajizal)
- Circuito El Dovio – Quebrada Grande (Portachuelo, La Isla, El Lucero, Pájaro de Oro, Despensa, Quebrada Grande).

La vereda El Lindero se dota desde el circuito Tierrablanca dependiente de la Subestación Zarzal.

Paragrafo: El PBOT de la Unión en cumplimiento de la normatividad legal vigente, establece que la Planta de Sacrificio de Bovinos y Porcinos, se encuentra en Suelo Rural, y, que el municipio deberá dar cumplimiento, en el corto plazo del plan, a las obligaciones establecidas en la Resolución CVC-DRN-0012 de enero 31 de 1997.

TITULO III

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DEFINICIÓN DE PERÍMETROS RESPECTIVOS.

Artículo 9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. – Para efectos del ordenamiento territorial, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997, el suelo del municipio de La Unión, se clasifica en general como rural, urbano y de expansión urbana, y en particular se establecen dos categorías: el suburbano se incorpora al interior del suelo rural y el suelo de protección que puede localizarse en cualquiera de las clases anteriores.

CAPITULO 1

SUELO RURAL

Artículo 10. SUELO RURAL. Forman parte del **suelo rural** los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en los Planos No. 1 (Escala 1:25000) y en el Plano 2-a (Escala 1:25000). En concordancia con el propósito y vocación de desarrollo establecida para el municipio, teniendo en cuenta la política ambiental y agrícola, este suelo es aquél que se destinará a usos agrícolas, pecuarios, forestales y que no es susceptible de urbanizar durante la vigencia del Plan. Para efectos de delimitación, el Plano No. 1 presenta a escala 1:25000 la localización del suelo rural.

CAPITULO 2

SUELO URBANO

Artículo 11. SUELO URBANO. Forman parte del **suelo urbano** los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, que se presenta en los Planos No. 1 (Escala 1:25000) y 3-a (Escala 1:5000). El perímetro urbano corresponde al perímetro sanitario de servicios de acueducto y alcantarillado, mas las zonas donde

hay asentamientos de desarrollo incompleto o inadecuado que tienen factibilidad de desarrollar programas de mejoramiento integral para dotarlos de estos dos servicios públicos durante la vigencia del PBOT. Para efectos de delimitación, el Plano No. 3-a presenta, a escala 1:5000, el perímetro de suelo urbano, definido por el polígono que se ilustra con sus respectivos vértices.

Paragrafo: Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso y principales se incorporarán a esta categoría, conforme se vayan realizando las obras respectivas y siempre y cuando cuente con todas estas facilidades.

CAPITULO 3

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 12. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Forman parte del **suelo de expansión urbana** los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en los Planos No. 1 (Escala 1:25000) y 3-a (Escala 1:5000). Este suelo es aquél que se habilitará y urbanizará durante la vigencia del P.O.T., en concordancia con el propósito y vocación de desarrollo establecida y los ejercicios de prospectiva que se realizaron y que se incluyen en el documento técnico. Para efectos de delimitación, el Plano 3-a presenta a escala 1:5000 la localización del suelo de expansión.

Paragrafo: Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso y principales se incorporarán a la categoría de suelo urbano, siempre y cuando cuenten con la totalidad de estas dotaciones.

CAPITULO 4

SUELO SUBURBANO

Artículo 13. SUELO SUBURBANO. Forman parte del suelo suburbano, categoría perteneciente al suelo rural, los terrenos e inmuebles localizados en las áreas donde se mezclan formas de vida urbana y rural y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad, tal como se precisa

Titulo IV del presente Acuerdo. Para propósitos de la delimitación en el Plano 1 se presentan a escala 1:25000 las zonas suburbanas.

Paragrafo: El desarrollo de las áreas suburbanas puede realizarse siempre y cuando se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de las normas ambientales, según se establezca en las normas específicas de usos del suelo que para el efecto expida el Alcalde.

CAPITULO 5

SUELO DE PROTECCIÓN

Artículo 14. SUELO DE PROTECCIÓN. Forman parte del **suelo de protección** los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en los Planos No. 1 y 2-d (Escala 1:25000). Este suelo está constituido por los terrenos e inmuebles que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales tienen restricción de urbanizarse y edificarse, así como las áreas definidas como de alto riesgo para la localización de asentamientos por amenazas naturales o salubridad y las zonas de reserva para la localización de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios. Igualmente, se incluyen los inmuebles declarados de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico en suelo urbano y de expansión tal como se delimita en el Plano 3-d a escala 1:5000.

Paragrafo 1: El municipio de La Unión al estar cobijado por la Ley 2 de 1959, área de reserva forestal, elevará ante el Ministerio del Medio Ambiente en el corto plazo, solicitud de sustracción de áreas específicas del área de reserva forestal del municipio, acorde con los estudios técnicos de uso potencial de suelos.

Paragrafo 2: Se delimita el área de protección del río Cauca, a partir del dique de protección marginal. De igual manera, se propone como estrategias a corto plazo para la protección de dichas áreas: 1.- La protección de los relictos de bosque que existen en las orillas, y, 2.- Propiciar la siembra de especies en el área, de acuerdo a la zona de vida definida por la CVC.

Paragrafo 3: El Plan declara que la adquisición de las áreas declaradas como suelos de protección, de las infraestructuras de servicios públicos y equipamientos básicos, en el corto, mediano y largo plazo del plan, se hará mediante las figuras legales de: concertación, cesión, enajenación voluntaria o forzosa o expropiación.

Paragrafo 4: El PBOT dentro del tema de las áreas estratégicas que deben ser protegidas, incluye la adquisición de predios de interés por abastecer o surtir acueductos, en el cumplimiento del Artículo 111 de la Ley 99 de 1993. Además, el Municipio adelantará acciones con los municipios que tienen cuencas compartidas, para la protección de las áreas de regulación hídrica. Todo esto se adelantará en el corto, mediano y largo plazo del plan.

Paragrafo 5: En un plazo no mayor a un año de la aprobación del PBOT, el municipio elaborará el Plan Territorial para la Atención y Prevención de Desastres. En dicho plan, el municipio de La Unión en coordinación y cooperación con los otros municipios integrantes del Distrito de Riego RUT, involucrará acciones específicas para el manejo de las inundaciones en dicho distrito.

Paragrafo 6: Las áreas con poblaciones con flora y fauna, tanto terrestre como acuática y endémicas del municipio y/o representativas de la región, se consideran como áreas a proteger.

Elaboración del estudio que precise el estado de los recursos flora y fauna en el municipio y las estrategias para su protección.

TITULO IV

USOS GENERALES DEL SUELO.

Artículo 15. USOS GENERALES DEL SUELO. Según el Propósito y vocación de desarrollo del municipio (Artículo 5), a continuación se determinan los usos generales previstos para cada una de las clases del suelo delimitadas en el título III (Urbano, de expansión Urbana, Rural, Suburbano y de Protección) y en el Plano 1. Los usos se listan según la clasificación utilizada por el I.G.A.C. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi). Una descripción mucho más detallada de los usos en suelo urbano, de expansión urbana y suburbano, se presenta en el título VI: Tratamientos.

CAPITULO 1

USOS GENERALES EN SUELO RURAL.

Artículo 16. USOS GENERALES EN SUELO RURAL. En General el suelo rural se destina a los siguientes usos (Plano 2-a: Planos de detalle del suelo Rural: Plano de Usos, infraestructuras de comunicación y equipamientos):

1. **Agrícola**, con agricultura comercial en las unidades ambientales de valle aluvial y de Valle interandino.

1. **Forestal:**

2.1. Forestal Protector-Productor, declarados como áreas de conservación, dedicadas a la protección del recurso hídrico y de suelos, mediante cobertura con

2.1.1. Bosque Natural existente (a conservar), localizado en la unidad de Cima, en el Cerro de Paramillo (BMH-PM- Bosque muy húmedo Premontano), compatible con el uso recreativo y en la unidad de ladera en el corregimiento de San Luis (BS-T- Bosque seco tropical).

2.1.2. Bosque Nativo (a recuperar), en general manejados desde las áreas propuestas de acuerdo a la zona de vida que aparece en los planos de la

U.M.C. Roldanillo-La Unión-Toro, así: en la Unidad de Ladera, con Bosque húmedo premontano (BH-PM) en la franja entre la unidad de cima y la cota 1200, y bosque muy seco tropical (BMS-T) en la franja entre la cota 1200 y el límite con el piedemonte, combinado con la parcelación rural controlada.

1. Agroforestal

Silvoagrícola, uso que combina actividades agrícolas y forestales. Permite la siembra y recolección de cosechas, mezcladas con áreas permanentemente cubiertas con árboles, localizándose en la unidad de Cima, y en la de Valle interandino en la vereda de La Sonora. Las especies arbóreas a utilizar serán de la Zona de Vida “Bosque muy húmedo premontano”, de acuerdo con los planos de la U.M.C. Roldanillo-La Unión-Toro.

1. **Pecuario**, tierras con cobertura de pastos dedicadas a la ganadería extensiva con manejo de potreros, en la vereda de La Campesina.

1. **Uso Minero**, que comprende la extracción de materiales de construcción y otros materiales. Permitido solo en los siguientes puntos específicos:

5.1. Arenera de río, en la rivera del río Cauca, siempre y cuando se respete la distancia prudente a los apoyos del puente (100 Mts.), evitando el riesgo de su socavamiento.

5.2. Canteras de Piedra en: la vía La Unión - Versalles cantera de “Roca muerta”, y en la vereda El Lucero, ambas sujetas al requisito de presentación y ejecución del respectivo Plan de Manejo presentado ante la C.V.C.

Paragrafo: El Municipio en los seis (6) meses siguientes a la aprobación del PBOT, exigirá a las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad minera, el inicio de los trámites de legalización de las actividades mineras (arenas, arcillas, canteras), ante MINERCOL y la autoridad ambiental competente, de conformidad con lo establecido en el Código de Minas, decretos reglamentarios y Decreto 1753-1994.

1. **Residencial e institucional** en los centros poblados, con los centros educativos, de salud y de policía.

Paragrafo. El sistema de vivienda en parcelación rural solo se permitirá en el área indicada, siempre y cuando cumpla con los requisitos de dotaciones de servicios básicos. Igualmente, el manejo y disposición de residuos líquidos y sólidos, al

interior de cada parcela, se determinará con el estudio de impacto ambiental que estos producen, el cual será necesario para la consecución de la Licencia Ambiental correspondiente.

CAPÍTULO 2

USOS GENERALES EN SUELO URBANO

Artículo 17. USOS GENERALES EN SUELO URBANO. El casco urbano se destina a los siguientes usos (Plano 3-a: Plano de Detalle del Suelo Urbano, Tratamientos del Suelo).

1. **Residencial**

1. **Comercial y de Servicios**

1. **Institucional**

1. **Recreacional**

1. **Mixto**

Paragrafo 1º. Se permitirán dentro del casco urbano, los usos relacionados con los procesos de transformación de productos agrícolas en pequeña escala que no causen impacto ambiental contaminante. Dichos usos deberán cumplir con las normas ambientales vigentes.

Paragrafo 2º. El uso **agrícola** se permitirá dentro de los solares urbanos siempre y cuando se garantice un suministro de riego diferente al de agua potable de la red de acueducto.

Paragrafo 3º. En concordancia con la Ley 388 (artículo 31), la aprobación de estos usos y las respectivas áreas donde se localizan está sujeta al cumplimiento del requisito de “contar con una infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado”.

Paragrafo 4º. El municipio elaborará en el corto plazo del Plan, el “Estudio General de Impactos Ambientales generados en el Área Urbana”, enfatizando en el impacto

27

producido por el manejo de cultivos en los solares urbanos, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

CAPÍTULO 3

USOS GENERALES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 18. USOS GENERALES EN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA. El suelo de expansión “Las Palmas” se destina a los siguientes usos:

1. **Residencial**, principalmente para programas de vivienda social
1. **Institucional**, con equipamientos complementarios a la vivienda
1. **Comercio compatible** con la vivienda

Paragrafo 1o. En este suelo no se permitirá la localización del uso industrial.

Paragrafo 2o. En cumplimiento de la Ley 388 (artículo 32), la aprobación de estos usos y las respectivas áreas donde se localizan está sujeta a “la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social”.

CAPÍTULO 4

USOS GENERALES EN SUELO SUBURBANO

Artículo 19. USOS GENERALES EN SUELO SUBURBANO. El Suelo Suburbano como categoría (intermedia entre el suelo rural y el suelo urbano) perteneciente al suelo rural, se destina a los siguientes usos:

1. **Industrias Limpias.**

1. Comercial y de Servicios

1. Institucional, con Centros Recreativos y Centros de Investigación.

1. Agrícola.

Paragrafo 1o. El uso residencial sólo se permitirá en este tipo de suelo en las urbanizaciones ya existentes.

Paragrafo 2º. En cumplimiento de la Ley 388 (artículo 34), la aprobación de estos usos y las respectivas áreas donde se localizan está sujeta a "contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo".

CAPÍTULO 5

USOS GENERALES EN SUELOS DE PROTECCIÓN.

Artículo 20. USOS GENERALES EN SUELOS DE PROTECCIÓN. En general los diferentes tipos de suelos de protección, definidos en el Título III, ubicados ya sean en suelo rural, urbano, de expansión urbana o suburbano, se destinan a usos en espacios abiertos (sin edificar), en concordancia con lo establecido en la Ley 388 (artículo 35) que determina como estos suelos "tienen restringida la posibilidad de urbanizarse". En general se destinan a:

1. Usos productivos del suelo, como los agrícolas, forestales, agroforestales, y en algunos casos específicos del suelo rural, a usos pecuarios y mineros.

1. Usos recreativos, como parques, áreas verdes y rondas de los ríos.

1. Usos de transporte, con vías y zonas de parqueo.

Paragrafo 1. Los usos específicos de cada suelo de protección, se determinan dependiendo de la particularidad de las restricciones e incompatibilidades que aplican en cada caso.

Paragrafo 2. Los suelos de protección cuyo uso sea la de áreas de Bosque Protector-Productor, se declaran como áreas de conservación y se manejarán de

acuerdo a las zonas de vida que aparecen en los planos de la U.M.C. Roldanillo-La Unión-Toro. Estas declaratorias se harán en el corto, mediano y largo plazo del plan. Además, el Municipio, en el corto plazo del plan, deberá identificar dentro del Bosque Protector-Productor, en la Unidad de Ladera, las áreas con erosión muy severa y severa, y, definir las como suelos de protección, las cuales se aislarán y se regenerarán de forma natural o inducida. Estos procesos de aislamiento se desarrollarán en el corto, mediano y largo plazo del plan.

CAPÍTULO 6

PARÁMETROS – RANGOS PARA LA DETERMINACIÓN POSTERIOR DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

Artículo 21. ÁREAS DE CESIÓN. Constituyen las **áreas de cesión** aquellas destinadas a zonas verdes, equipamientos comunales y vías públicas, las cuales deberán ser cedidas por el urbanizador o parcelador de todo nuevo desarrollo, a título gratuito y mediante escritura pública a favor del municipio de La Unión.

Artículo 22. ÁREAS DE CESIÓN PARA ZONAS VERDES. Las áreas de **Cesión para zonas verdes** deberán:

1. Corresponder mínimamente al 15% del área bruta que se desarrolla. Las cesiones para equipamientos y vías no están incluidas y son adicionales a este porcentaje.
1. Ajustarse a la condición que les establece el decreto 1504 de 1998 (artículo 12), como espacio público efectivo, es decir espacio público de carácter permanente que permite actividades recreativas de estancia y permanencia (zonas verdes, parques, plazas y plazoletas).
1. En lo posible, tender a concentrarse en un espacio o globo de terreno, evitando espacios residuales, informes o fragmentados.
1. Localizarse según el criterio básico establecido por el P.B.O.T. y las precisiones que determine el esquema básico respectivo que expida el Departamento de Planeación, al momento de aprobación. La disposición de las zonas verdes se articulará al sistema de espacios públicos urbanos determinado en el Plano No. 3_b (Planos de Detalle Urbano: Sistemas Estructurantes del territorio: Espacio Público, equipamientos).

1. Ser entregadas por el urbanizador debidamente adecuadas con arborización, empedramiento, iluminación, riego y mobiliario.

Artículo 23. ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Las áreas de cesión para equipamientos colectivos, deberán:

1. Corresponder mínimamente al 3% del área bruta a desarrollar.
1. Localizarse articuladas, en lo posible contiguas o adyacentes a las zonas verdes.

Parágrafo. No se permitirá la localización de ningún tipo de equipamiento colectivo dentro del 15% de las áreas verdes a ceder o dentro de aquellas cedidas previamente a la expedición del P.B.O.T..

Artículo 24. ÁREAS DE CESIÓN PARA VÍAS. Las áreas de cesión de vías deberán:

1. Corresponder al área que resulta del esquema básico determinado en el P.B.O.T. y a las precisiones que realice el Departamento Administrativo de Planeación, al momento de aprobación, incluyendo todos los elementos del sistema vial público: calzadas pavimentadas, andenes, separadores, bahías, estacionamientos.
1. Corresponder con las jerarquías y dimensiones respectivas de los tipos de vías aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Secretaría de Tránsito y Transportes.
1. Ser adecuadas por el urbanizador o parcelador de acuerdo con los requerimientos técnicos exigidos por el Departamento de Planeación en cuanto a las dimensiones de los elementos y sus especificaciones de construcción.

TITULO V

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL (URBANO – RURAL E INTERURBANO) IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

CAPITULO 1

SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE

Artículo 25. SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE. Forman parte del sistema estructurante de comunicaciones y transporte, los terrenos e inmuebles localizados en el suelo rural, destinados para vías clasificadas como nacionales, departamentales, municipales y paisajísticas, tal como se delimita en el Plano 2-a, a escala 1:25000.

Igualmente forman parte de este sistema los terrenos localizados en suelo urbano y de expansión, clasificados como vías primarias y secundarias, y el intercambiador de transporte de La Unión, tal como se delimita en el Plano 3-b, a escala 1:5000.

CAPITULO 2

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 26. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Forman parte del sistema estructurante de servicios públicos las reservas de suelo e inmuebles, localizados en

suelo urbano y de expansión, tal como se delimita en el Plano 3-c a escala 1:5000. Igualmente forman parte de este sistema las reservas de suelo e inmuebles localizados en el suelo rural, tal como se delimita en el Plano 2-c, a escala 1:25000. En ambos casos, su clasificación y fin es la provisión de:

1. Agua potable, clasificados como suelos de protección de infraestructura de puntos de toma de agua (pozos profundos y tanques de almacenaje), de plantas de tratamiento, línea de conducción hasta la red primaria y red primaria de distribución
1. Energía Eléctrica, clasificados como suelos de protección de infraestructura de líneas de alta tensión, de subestaciones eléctricas y de redes primarias.
1. Alcantarillado Sanitario, clasificados como suelos de protección de infraestructuras de redes primarias, de colectores y de lagunas de oxidación.
1. Sistema de Recolección y Disposición de residuos sólidos y líquidos, lodos, escombreras; clasificados como suelos de protección para la disposición de Residuos Municipales. De igual manera se deberán declarar e incorporar en esta clasificación, todos los suelos que identifique y localice el Plan de Manejo para la Gestión de los Residuos Municipales, a elaborarse en el corto plazo del Plan, como áreas para la disposición y manejo de dichos residuos.

Paragrafo 1: Se establece como único sitio actual para la disposición final de residuos sólidos, el conocido como "Arenales".

Paragrafo 2: Se deberá declarar como Suelo de Protección, el sitio donde se dispuso provisionalmente los residuos sólidos en el segundo semestre del año 1999, ubicado en la vía Roldanillo, Vereda Portachuelo, una vez se realice el plan de clausura por parte del municipio y cuyos términos de referencia serán entregados por la C.V.C..

Artículo 27. SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. El sistema estructurante de servicios públicos de alcantarillado pluvial, deberá ser definido en el corto plazo del Plan, a través de un estudio técnico que establezca su cobertura y los elementos que lo componen. Hacen parte de este estudio el sistema pluvial del casco urbano tradicional que involucra el Zanjón de Los Muertos y la quebrada La Unión, igualmente el sistema de alcantarillado pluvial del sector el Llano en San Luis.

Artículo 28. SISTEMA DE RECOLECCIÓN Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS MUNICIPALES. El sistema estructurante de recolección y disposición final de Residuos Municipales, deberá ser definido en el corto plazo del Plan, a través de la elaboración del Plan Maestro para la Gestión de los Residuos que se generan en el

Municipio (residuos sólidos domiciliarios, hospitalarios, industriales, escombros, lodos, planta de tratamiento de aguas residuales, alcantarillado, planta de tratamiento de agua potable), donde se incluirá la identificación de las áreas potenciales para la disposición final de dichos residuos, teniendo en cuenta la normatividad legal vigente. Para definir el sitio de disposición final de residuos sólidos domiciliarios, se deberá tener en cuenta las especificaciones indicadas en el reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico - RAS 98-, título F, del Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución del Ministerio del Medio Ambiente 541-1994, Decreto 1753-1994, debidamente legalizado.

Paragrafo: El Municipio como tercera alternativa se acogerá al estudio técnico que la CVC realiza en el Valle del Cauca, sobre los sitios donde los Municipios realizarán su disposición final de residuos sólidos.

CAPITULO 3

SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

Artículo 29. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO. Forman parte del sistema estructurante del espacio público los terrenos localizados en:

Suelo urbano y de expansión, definidos como del ámbito urbano, clasificados en parques urbanos, miradores urbanos, parques lineales, rondas de las quebradas y zanjones y los ejes articuladores del espacio público, y, del ámbito barrial, clasificados en parques barriales. Dichos elementos se encuentran delimitados en el Plano 3-b a escala 1:5000.

Suelo rural, definidos como: del ámbito municipal, clasificados en parques municipales, áreas de protección del sistema hídrico (márgenes protectoras) y orográfico (cimas - miradores) y cinturones paisajísticos, y, del ámbito corregimental y veredal, clasificados en parques de centros poblados y parques veredales, tal como se delimita en el Plano 2-c, a escala 1:25000.

CAPITULO 4

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Artículo 30. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO. Forman parte del sistema estructurante de equipamientos colectivos aquellos inmuebles localizados en suelo urbano y de expansión, definidos como: del ámbito municipal, clasificados

en grandes equipamientos, y, del ámbito barrial, clasificados en equipamientos barriales. Dichos inmuebles están destinados a salud, educación, recreación y deporte, cultura, culto, administración, seguridad y uso comunitario y se encuentran delimitados en el Plano 3-b, a escala 1:5000.

Igualmente forman parte de este sistema los inmuebles localizados en el suelo rural, definidos como: del ámbito corregimental y veredal, clasificados en Centros Integrados de Equipamientos. Dichos inmuebles están destinados a salud, educación, recreación y deporte, cultura, culto, administración, seguridad y uso comunitario y se encuentran delimitados en el Plano 2-C, a escala 1:25000.

CAPITULO 5

SISTEMA DE VIVIENDA

Artículo 31. SISTEMA DE VIVIENDA. Forman parte del sistema estructurante de vivienda: los programas para atender las necesidades de vivienda actual y proyectada (en sus distintas modalidades), las áreas destinadas para su localización y las actuaciones o proyectos que se adelantaran en la vigencia del Plan de Ordenamiento:

1. Los programas de vivienda Municipal deben atender principalmente la demanda cuantitativa que en la vigencia completa del Plan se cifra en 2.592 unidades, discriminadas de la siguiente forma:

		Viviendas a reubicar localizadas en zonas de alto riesgo	292 viv.
Déficit actual	1.462 viv.		
		Déficit cuantitativo de vivienda	1.170 viv.

		Proyección por crecimiento poblacional en la vigencia del plan	942
		viv.	
Demanda futura	1.130 viv.		

		Migraciones poblacionales	
		Imprevistas	188 viv.

El déficit cuantitativo de vivienda (1.170 viv.) comprende 933 viv. urbanas y 237 viv. Rurales.

El sistema de vivienda del Municipio de La Unión se destina prioritariamente a los programas de vivienda social. Como programas generales de vivienda se establecen los siguientes:

- 1.1. Programa de reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo, deberá atenderse en el corto plazo (292 Viv.).
 - 1.2. Programa de cubrimiento del déficit cuantitativo de vivienda, en el corto y mediano plazo (1.170 Viv).
 - 1.3. Programa de atención a la demanda de nuevas viviendas en el largo plazo (1130 Viv).
 - 1.4. Programa de mejoramiento de vivienda, orientado a mejorar las cualidades sismo resistentes en los materiales de las viviendas, así como las cualidades ambientales de sus espacios.
1. Los programas y actuaciones para atender las demandas de vivienda se localizarán en las áreas señaladas en el plano No. 4 (Plano del Programa de Ejecución):

2.1. La demanda cuantitativa de vivienda se cubrirá mediante:

La consolidación de áreas de baja densidad, aun sin urbanizar, en los barrios:

- Popular
- El Prado
- Ciudadela Grajales

El desarrollo de las áreas urbanas de muy baja densidad, en los barrios:
El Carmen.
Fátima - La Cruz
Las Brisas
Las Lajas

El desarrollo del suelo de expansión "Las Palmas".

2.2. El programa de mejoramiento de vivienda se estimulará en general en todas las áreas de consolidación, inicialmente en el área correspondiente al casco original, barrios:

La Cruz,
Belén,
El Jardín.

Paragrafo. Se declara como suelo de Protección, el sitio donde está ubicado el proyecto de vivienda El Divino Niño. Este proyecto se incluye en el programa de reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo, a realizarse en el corto plazo del Plan.

CAPITULO 6

SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 32. ELEMENTOS PATRIMONIALES. Como resultado del proceso de elaboración del Plan de Ordenamiento, y de considerar los antecedentes y valoraciones expresados por los ciudadanos y técnicos de La Unión durante los eventos de participación ciudadana, se incluyen los elementos patrimoniales localizados en el Plano No. 3-d (Plano de Detalle del Suelo Urbano, Suelos de Protección), que comprenden:

1. Espacios urbanos y rurales Patrimoniales

1.1. El trazado original del Casco Urbano de La Unión

- 1.2. Parque Argemiro Escobar,
- 1.3. Parque del Barrio San Pedro,
- 1.4. Parque de la Colina de la Ermita
- 1.5. Parque del Centro Poblado de San Luis

1. Edificaciones:

- 2.1. Santuario de Nuestra Señora de Las Lajas (Iglesia de La Ermita)
- 2.2. Iglesia San José (Iglesia principal de La Unión).
- 2.3. Antigua Casa Municipal (carrera 15 entre calles 14 y 15)
- 2.4. Plaza de Mercado

Paragrafo 1. Toda intervención que incida sobre los elementos patrimoniales deberá contar con la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación y el concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial. Las fachadas de los recintos patrimoniales hacen parte de los mismos, estando por tanto sujetas a esta condición.

Paragrafo 2. El sistema estructurante de patrimonio Cultural, deberá ser precisado en el corto plazo del Plan de Ordenamiento, mediante un estudio con el debido soporte técnico (acorde con las normas que para tal efecto establece el Ministerio de Cultura), y contando con las valoraciones de la Comunidad de La Unión sobre su patrimonio cultural tanto material (ambiental, construido) como Inmaterial (tradiciones, costumbres).

TITULO VI

TRATAMIENTOS EN SUELOS URBANOS, DE EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANOS:

LOCALIZACIÓN, USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES, DENSIDADES, INDICES BÁSICOS DE EDIFICABILIDAD, Y DEMÁS CONTENIDOS TÉCNICOS

Capitulo 1:

TRATAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 33. TRATAMIENTOS EN SUELO URBANO. Los tratamientos en suelos urbanos, tienen por finalidad la conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral y renovación urbana, según el caso, de las Áreas Homogéneas o Modelos Urbanísticos encontrados en el diagnóstico elaborado para el Área Urbana de La Unión.

Para efectos de definir las características de dichos tratamientos, se adopta la siguiente división por Áreas Homogéneas Urbanas:

1. Área Homogénea Núcleo Original.
2. Área Homogénea Casco Histórico.
3. Área Homogénea Borde Periférico del Casco Histórico.
4. Área Homogénea San Pedro.
5. Área Homogénea Bordes de San Pedro.
6. Área Homogénea El Popular.
7. Área Homogénea El Prado.
8. Área Homogénea Ciudadela Grajales.
9. Área Homogénea Las Lajas.
10. Área Homogénea Equipamientos Las Lajas
11. Área Homogénea Bellavista.
12. Área Homogénea Bosque Municipal.
13. Área Homogénea El Carmen.
14. Área Homogénea Fátima – La Cruz.
15. Área Homogénea Las Brisas.

Paragrafo. Complementariamente a los tratamientos que se establecen en este título, la Administración Municipal desarrollará en el Corto Plazo del PBOT un Código de Construcción que además de consignar los tratamientos o normativa urbana, incluya las especificaciones técnicas mínimas con las cuales deben cumplir las construcciones públicas y privadas del municipio (calles, calzadas, andenes, instalaciones, edificaciones, etc.).

Artículo 34. CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA NÚCLEO ORIGINAL. Determinase como el Área Homogénea Núcleo Original, la zona urbana ubicada entre las calles 13 a 16 con las carreras 13 a 16, tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Consolidación busca preservar el trazado existente, en términos de sus líneas de paramento, escala y dirección de sus calles, y, la conformación espacial del Parque Argemiro Escobar, para lo cual se definen las siguientes normas generales:

1. Las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán mantener la línea de paramento existente.

2. Las edificaciones deberán buscar siempre la solución de empate en alturas, continua en calles de topografía plana y escalonada en calles de topografía inclinada.
3. Cuando el 50% de la longitud de una cuadra posee alero o ático, las nuevas edificaciones deberán respetarlo, según sea el caso.
4. Los voladizos podrán sobresalir del paramento un máximo de 80 Cms. y no podrán ocupar la totalidad del frente del predio, se deberá dejar un mínimo de 1.20 Mts. libres a lado y lado de la línea de medianera con los predios vecinos.
5. Todas las edificaciones que se desarrollen en esta área deberán tener cubiertas de aguas, en teja de barro y/o material de textura y color similar. Se prohíbe el uso de tejas de asbesto cemento a la vista.

Alturas. La altura máxima permitida será de tres pisos. En el Parque Argemiro Escobar la altura máxima permitida será de 10 Mts.

Usos. El uso principal permitido en el Área es el Mixto, primordialmente residencial, comercial y servicios, e institucional. Los establecimientos de Uso Comercial deberán ser compatibles con la actividad residencial.

Todos aquellos usos que presenten afectaciones ambientales, como ruido, contaminación del aire, etc., deberán cumplir con las normas ambientales.

Densidades. La densidad máxima permitida será de 120 Habitantes por Hectárea. El número máximo de viviendas por Hectárea será de 30,84.

Índice de Construcción. La ocupación de construcción por predio no deberá exceder el 180% del área bruta del predio.

Espacio Público Vacío. Las calles locales existentes en esta área conservarán las dimensiones actuales entre las líneas de paramento. Según se menciona en el numeral 1 de este artículo no se permiten los retrocesos ni antejardines, y en aquellos casos donde se presentan deberá recuperarse la paramentación original.

Las calzadas y andenes de esta área deberán regularizarse teniendo como referencia una dimensión mínima para los andenes de 1.50 Mts., la dimensión de la calzada se ajustara según la aplicación de este parámetro. En caso de que la dimensión resultante de la calzada sea mayor de 7.20 Mts. el excedente se otorgará a los andenes. El momento en que se construya la red de alcantarillado Pluvial se aprovechara para la regularización de andenes.

Cualquier intervención sobre el recinto urbano del Parque Argemiro Escobar, incluidos sus paramentos, está sujeta a la aprobación especial del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y al visto bueno del Consejo Consultivo de

Ordenamiento Territorial. La relación entre elementos del Parque como andenes, calzadas y estacionamientos deberá reordenarse buscando la ampliación de los andenes y áreas de circulación peatonal. Para tal efecto la Administración Municipal realizará en el corto plazo un proyecto de reordenamiento del Espacio Público del Parque. La dimensión mínima a considerar para los andenes perimetrales será de 2.00 Mts.

Artículo 35. CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA CASCO HISTÓRICO.

Determinase como el Área Homogénea Casco Histórico, la zona urbana ubicada entre los siguientes límites: Cra. 19 entre calles 12 a 18, calle 18 entre carreras 19 a 16, carrera 16 entre calles 18 a 19, calle 19 entre carreras 16 a 15, carrera 15 entre calles 19 y 18A, calle 18A entre carreras 15 a 13, carrera 13 entre calles 18A a 16, calle 16 entre carreras 13 a 10, carrera 10 entre calles 16 a 14, calle 14 entre carreras 10 a 9, carrera 9 entre calles 14 a 12, calle 12 entre carreras 9 a 11, carrera 11 entre calles 12 a 11, calle 11 entre carreras 11 a 17, carrera 17 entre calles 11 a 12, y, calle 12 entre carreras 17 a 19, tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Consolidación busca preservar el trazado existente, en términos de sus líneas de paramento, escala y dirección de sus calles, para lo cual se definen las siguientes normas generales:

1. Las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán mantener la línea de paramento existente.
2. Las edificaciones deberán buscar siempre la solución de empate en alturas, continua en calles de topografía plana y escalonada en calles de topografía inclinada.
3. Cuando el 50% de la longitud de una cuadra posee alero o ático, las nuevas edificaciones deberán respetarlo según sea el caso.
4. Los voladizos podrán sobresalir del paramento un máximo de 80 cms. y no podrán ocupar la totalidad del frente del predio, se deberá dejar un mínimo de 1.20 Mts. libres a lado y lado de la línea de medianera con los predios vecinos.
5. Todas las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán tener cubiertas de aguas, en teja de barro y/o material de textura y color similar. Se prohíbe el uso de tejas de asbesto cemento a la vista.

Alturas. La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

Usos. El uso principal permitido en el Área es el Residencial. Serán usos complementarios el comercial y servicios, e, institucional. Los establecimientos de Uso Comercial deberán ser compatibles con la actividad residencial.

Todos aquellos usos que presenten afectaciones ambientales, como ruido, contaminación del aire, etc., deberán cumplir con las normas ambientales.

Densidades. La densidad máxima permitida será de 100 Habitantes por Hectárea. El número máximo de viviendas por Hectárea será de 30.

Índice de Construcción. La ocupación de construcción por predio no deberá exceder el 120% del área bruta del predio.

Espacio Público Vacío. Las calles locales existentes en esta área conservarán las dimensiones actuales entre las líneas de paramento. Los antejardines solamente se permiten en el Barrio el Jardín con el fin de consolidar la conformación urbanística original del Barrio, en los demás casos no se permiten los retrocesos y en aquellos casos donde se presentan deberá recuperarse la paramentación original. Las calzadas y andenes de esta área deberán regularizarse teniendo como referencia una dimensión mínima de los andenes de 1.50 Mts., la dimensión de la calzada se ajustará según la aplicación de este parámetro. En caso de que la dimensión resultante de la calzada sea mayor de 7.20 Mts. el excedente se otorgará a los andenes. El momento en que se construya la red de alcantarillado pluvial se aprovechará para la regularización de andenes.

Toda intervención sobre los espacios públicos de permanencia localizados en esta área deberá contar con el respectivo proyecto de diseño debidamente aprobado por el Departamento de Planeación Municipal.

Artículo 36. CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA BORDE PERIFÉRICO DEL CASCO HISTÓRICO. Determinase como el Área Homogénea Borde Periférico del Casco Histórico, la zona urbana ubicada entre los siguientes límites: Cra. 19 a 20 entre las rondas de la Q. La Unión y el Z. de los Muertos, Z. de los Muertos a calle 18 entre carreras 19 a 16, Z. de los Muertos a calle 19 entre carreras 15 a 13, carrera 19 a 18A entre calles 14 a 13, Calle 18A a 16 entre carreras 13 a 11, Calles 16 a 14 entre carreras 10 a la estación de gasolina del acceso desde La Victoria, Carreras 9 a 8 entre calles 14 a 12, Ronda de la Q. La Unión a calle 11 entre carreras 11 a 19, tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Consolidación busca conformar y complementar el trazado existente, en términos de sus líneas de paramento, escala y dirección de sus calles, y, completar los paramentos en las cuadras que así lo requieren, particularmente las que dan frente sobre las Rondas de la Q. La Unión y el Z. de los Muertos, para lo cual se definen las siguientes normas generales:

1. Las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán mantener la línea de paramento existente. Aquellas edificaciones que se encuentran sobre las cuadras que dan frente a las Rondas de la Q. La Unión y el Z. de los Muertos

- deberán respetar la línea de paramento propuesta por el Plan, como se delimita en el plano 3-c a escala 1:5000.
2. Las edificaciones deberán buscar siempre la solución de empate en alturas, continua en calles de topografía plana y escalonada en calles de topografía inclinada.
 3. Los voladizos podrán sobresalir del paramento un máximo de 80 cms. y no podrán ocupar la totalidad del frente del predio, se deberá dejar un mínimo de 1.20 Metros libres a lado y lado de la línea de medianera con los predios vecinos.
 4. Todas las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán tener cubiertas de aguas, en teja de barro y/o material de textura y color similar. Se prohíbe el uso de tejas de asbesto cemento a la vista.

Alturas. La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

Usos. El uso principal permitido en el Área es el Mixto, primordialmente el residencial, el comercial y servicios, e, institucional. Los establecimientos de Uso Comercial deberán ser compatibles con la actividad residencial

Todos aquellos usos que presenten afectaciones ambientales, como ruido, contaminación del aire, etc., deberán cumplir con las normas ambientales.

Densidades. La densidad máxima permitida será de 120 habitantes por hectárea. El número máximo de viviendas por hectárea será de 34.

Índice de Construcción. La ocupación de construcción por predio no deberá exceder el 140% del área bruta del predio.

Espacio Público Vacío. Las calles perpendiculares al borde de esta área conservarán las dimensiones existentes entre las líneas de paramento. Los antejardines solamente se permiten en el Barrio el Jardín con el fin de consolidar la conformación urbanística original del Barrio, en los demás casos no se permiten los retrocesos y en aquellos casos donde se presentan deberá recuperarse la paramentación original. Las calzadas y andenes sobre estas calles deberán regularizarse teniendo como referencia una dimensión mínima de los andenes de 1.50 Mts., la dimensión de la calzada se ajustará según la aplicación de este parámetro. En caso de que la dimensión resultante de la calzada sea mayor de 7.20 Mts. el excedente se otorgará a los andenes. El momento en que se construya la red de alcantarillado pluvial se aprovechará para la regularización de andenes.

La calle 16 (entre la glorieta de la vía Panorama y la carrera 5ª) debe reservar una franja de terreno de 6 mts., en su costado norte, con el objeto de ampliar la calzada de 6.00 a 9.00 mts y de dotar la calle con un andén mínimo de 3 mts.

Las franjas de las rondas localizadas en esta área en las quebradas La Unión y el Zanjón de los Muertos constarán de los siguientes elementos y dimensiones: franja de zona verde de protección (su dimensión se ajustará a las circunstancias fisiográficas de la quebrada), ciclo vía de 3 Mts, vía marginal con dimensión de 7.20 Mts (2 carriles de 3.60 Mts cada uno), andén de 3.5 Mts y antejardín de 5 Mts.

Cualquier intervención en el Parque del barrio el Jardín deberá contar con el respectivo proyecto de diseño debidamente aprobado por el Departamento de Planeación Municipal.

Artículo 37. CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA SAN PEDRO.

Determinase como el Área Homogénea San Pedro, la zona urbana ubicada entre los siguientes límites: Carrera. 22 entre calles 21 a 22, calle 22 entre carreras 22 a 20, carrera 20 entre calles 22 a 24, calle 24 entre carreras 20 a 16, carrera 16 entre calles 24 a 25, calle 25-25A entre carreras 16 a 11, calle 11 entre carreras 25A a 25, calle 10 entre carrera 25 y transversal 15, transversal 15 entre calles 10 a 19A, calle 19A entre carreras 15 a 16, carrera 16 entre calle 19A a la Ronda del Z. de los Muertos, Ronda del Z. de los Muertos entre carreras 16 a 18, carrera 18 entre calles 19A a 19 calle 19 entre carreras 19 a 21, carrera 21 entre calles 19 a 21 y calle 21 entre carreras 21 a 22, tal como se delimita en el plano 3a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Consolidación busca conservar y complementar el trazado irregular existente y al mismo tiempo densificar su ocupación a través de la subdivisión predial, sin que por ello se pierda la vocación residencial - agrícola del Área, para lo cual se definen las siguientes normas generales:

1. Las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán mantener la línea de paramento existente,
2. Las edificaciones deberán buscar siempre ser sueltas de las medianeras de los predios vecinos, generando aislamientos laterales, mínimo en tres (3,00) Mts, buscando un paramento discontinuo que permita la vista hacia el interior de las manzanas, donde se tiene la parcela cultivada. Se podrá establecer un paramento continuo entre dos edificaciones por una sola de las medianeras, sobre la otra se deberán dejar los tres metros mínimos de aislamiento lateral.
3. El frente mínimo de predio será de nueve metros (9 Mts), buscando el paramento discontinuo y los aislamientos laterales propuestos en el numeral 2 de este artículo.
4. Los voladizos podrán sobresalir del paramento un máximo de 80 cms. y no podrán ocupar la totalidad del frente del predio, se deberá dejar un mínimo de 1.20 Mts libres a lado y lado de la línea de medianera con los predios vecinos.
5. Todas las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán tener cubiertas de aguas, en teja de barro y/o material de textura y color similar. Se prohíbe el uso de tejas de asbesto cemento a la vista.

Alturas. La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

Usos. El uso principal permitido en el Área es el Mixto, primordialmente el residencial y el agrícola. Serán usos complementarios el comercial y servicios, e, institucional. Los establecimientos de uso Comercial deberán ser compatibles con la actividad residencial.

Todos aquellos usos que presenten afectaciones ambientales, como ruido, contaminación del aire, etc., deberán cumplir con las normas ambientales.

Densidades. La densidad máxima permitida será de 120 habitantes por hectárea. El número máximo de viviendas por hectárea será de 29.

Índice de Construcción. La ocupación de construcción por predio no deberá exceder el 50% del área bruta.

Espacio Público Vacío. Las calles locales existentes en esta área conservarán las dimensiones actuales entre las líneas de paramento. En aquellos casos donde actualmente se presentan retrocesos en edificaciones aisladas o con antejardín, estos podrán conservarse. Las calzadas y andenes de esta área deberán regularizarse teniendo como referencia una dimensión mínima de los andenes de 1.50 Mts., la dimensión de la calzada se ajustará según la aplicación de este parámetro. En caso de que la dimensión resultante de la calzada sea mayor de 7.20 Mts. el excedente se otorgará a los andenes. El momento en que se construya la red de alcantarillado pluvial se aprovechará para la regularización de andenes. En la calle 21 se buscará consolidar una calzada con dimensión mínima de 7.20 Mts.. En la transversal 15, vía a San Luis - Toro, deberá preverse una calzada con dimensión mínima de 9.60 Mts y andenes de 5.00 Mts. (zona blanda, zona dura).

Toda intervención sobre los espacios públicos de permanencia (plazas, parques, zonas verdes) localizados en esta área deberá contar con el respectivo proyecto de diseño debidamente aprobado por el Departamento de Planeación Municipal.

Artículo 38. CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA BORDES DE SAN PEDRO. Determinase como el Área Homogénea Bordes San Pedro, las zonas urbanas ubicadas entre los siguientes límites: La primera, Ronda de la Q. El Rincón entre carreras 22 a 13, carrera 13 entre la Ronda de la Q. El Rincón a la calle 25A, calle 25A-25 entre carreras 13 a 16, carrera 16 entre calles 25A a 24, calle 24 entre carreras 16 a 19, carrera 19 entre calles 24 a 22, calle 22 entre carreras 19 a 22, y, carrera 22 entre calle 22 y Ronda de la Q. El Rincón. La segunda, Ronda Z. de los Muertos a calle 20A entre carreras 15 y 16, Ronda Z. de los Muertos a calle 19A entre carreras 17 y 18, y, Ronda Z. de los Muertos a calle 19 entre carreras 18 y 20, tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Consolidación busca conformar y complementar el trazado irregular existente, en términos de sus líneas de paramento, escala y dirección de sus calles, y, completar los paramentos en las cuadras que así lo requieren, particularmente las que dan frente sobre las rondas de la Q. El Rincón y el Z. de los Muertos. Al mismo tiempo se busca densificar su ocupación a través de la subdivisión predial, sin que por ello se pierda la vocación residencial - agrícola del Área, para lo cual se definen las siguientes normas generales:

1. Las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán mantener la línea de paramento existente. Aquellas edificaciones que se encuentran sobre las cuadras que dan frente a las rondas de la Q. El Rincón y el Z. de los Muertos deberán respetar la línea de paramento propuesta por el Plan, como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.
2. Las edificaciones deberán buscar siempre ser sueltas de las medianeras de los predios vecinos, generando aislamientos laterales, mínimo en tres (3,00) Mts, buscando un paramento discontinuo que permita la vista hacia el interior de las manzanas, donde se tiene la parcela cultivada. Se podrá establecer un paramento continuo entre dos edificaciones por una sola de las medianeras, sobre la otra se deberán dejar los tres metros mínimos de aislamiento lateral.
3. El frente mínimo de predio será de nueve metros (9 Mts), buscando el paramento discontinuo y los aislamientos laterales propuestos en el numeral 2 de este artículo.
4. Los voladizos podrán sobresalir del paramento un máximo de 80 Cms. y no podrán ocupar la totalidad del frente del predio, se deberá dejar un mínimo de 1.20 Metros libres a lado y lado de la línea de medianera con los predios vecinos.
5. Todas las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán tener cubiertas de aguas, en teja de barro y/o material de textura y color similar. Se prohíbe el uso de tejas de asbesto cemento a la vista.

Alturas. La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

Usos. El uso principal permitido en el Área es el Mixto, primordialmente el residencial y el agrícola. Serán usos complementarios el comercial y servicios, y, el institucional. Los establecimientos de Uso Comercial deberán ser compatibles con la actividad residencial.

Todos aquellos usos que presenten afectaciones ambientales, como ruido, contaminación del aire, etc., deberán cumplir con las normas ambientales.

Densidades. La densidad máxima permitida será de 120 habitantes por hectárea. El número máximo de viviendas por hectárea será de 29.

Índice de Construcción. La ocupación de construcción por predio no deberá exceder el 50% del área bruta del predio.

Espacio Público Vacío. Las calles perpendiculares al borde de esta área conservarán las dimensiones existentes entre las líneas de paramento. Podrán conservarse los retrocesos existentes en edificaciones aisladas o con antejardín. Las calzadas y andenes de esta área deberán regularizarse teniendo como referencia una dimensión mínima de los andenes de 1.50 Mts., la dimensión de la calzada se ajustará según la aplicación de este parámetro. En caso de que la dimensión resultante de la calzada sea mayor de 7.20 Mts. el excedente se otorgará a los andenes. El momento en que se construya la red de alcantarillado Pluvial se aprovechará para la regularización de andenes.

Las franjas de las rondas localizadas en esta área en las quebradas El Rincón y el Zanjón de los Muertos constarán de los siguientes elementos y dimensiones: franja de zona verde de protección (su dimensión se ajustará a las circunstancias fisiográficas de la quebrada), ciclo vía de 3 Mts, vía marginal con dimensión de 7.20 Mts (2 carriles de 3.60 Mts cada uno), andén de 3.5 Mts y antejardín de 5 Mts.

Artículo 39. DESARROLLO DEL ÁREA HOMOGÉNEA EL POPULAR. Determinase como el Área Homogénea El Popular, las zonas urbanas ubicadas entre los siguientes límites: calle 16 entre carreras 6 a 11, carrera 11 entre calles 16 y 18A, calle 18A entre carreras 11 a 13, carrera 13 entre calles 18A y 19, calle 19 entre carreras 13 a 6 y carrera 6 entre calle 19 a 16, tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Desarrollo busca definir el trazado general del área, en términos de sus calles principales de conexión con lo preexistente, líneas de paramento, escala y dirección de sus calles, y, velar por que su urbanización se realice en concordancia con los diferentes sistemas estructurantes, para lo cual se definen las siguientes normas generales:

1. Las edificaciones que se desarrollen en esta área deberán mantener y respetar las calles y la línea de paramento propuesta por el Plan, como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.
2. Las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán tener acceso a una o más calles vehiculares de uso y propiedad pública.
3. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta Área deberán estar dotadas de los servicios públicos básicos: Acueducto, alcantarillado pluvial y de aguas negras, energía eléctrica, teléfonos, aseo urbano y vías, de acuerdo con las especificaciones de diseño y construcción que para cada zona establezca la entidad del estado a quien le corresponda.
4. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta Área deberán cumplir con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamientos y vías del municipio de

acuerdo con lo establecido en el Título IV, capítulo 6, artículos 22, 23 y 24 del presente Acuerdo.

5. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta Área deberán cumplir las demás disposiciones que para tal fin se establezcan en el presente Acuerdo y su documento técnico de soporte.
6. Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual, de loteo de vivienda en conjunto individual abiertos, por el sistema de conjunto horizontal o vertical abierto o cerrado y por el sistema de desarrollo progresivo.
7. El área mínima de predio para vivienda será de setenta y dos metros cuadrados (72 Mts²).
8. El ancho mínimo del predio para vivienda será de seis metros (6 Mts).
9. Todas las edificaciones que se desarrollen en esta área deberán tener cubiertas de aguas, en teja de barro y/o material de textura y color similar. Se prohíbe el uso de tejas de asbesto cemento a la vista.

Alturas. La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

Usos. El uso principal permitido en el área es el Residencial. Serán usos complementarios el comercial y servicios, y, el institucional. Los establecimientos de uso comercial deberán ser compatibles con la actividad residencial.

Todos aquellos usos que presenten afectaciones ambientales, como ruido, contaminación del aire, etc., deberán cumplir con las normas ambientales.

Densidades. La densidad máxima permitida será de 200 habitantes por hectárea. El número máximo de viviendas por hectárea será de 50..

Índice de Construcción. La ocupación de construcción por predio no deberá exceder el 125% del área bruta del predio.

Espacio Público Vacío. Las calles locales existentes en esta área conservarán las dimensiones actuales entre las líneas de paramento. Las calzadas y andenes deberán regularizarse teniendo como referencia una dimensión mínima de los andenes de 1.50 Mts., la dimensión de la calzada se ajustará según la aplicación de este parámetro. En caso de que la dimensión resultante de la calzada sea mayor de 7.20 Mts. el excedente se otorgará a los andenes. El momento en que se construya la red de alcantarillado pluvial se aprovechará para la regularización de andenes.

Las nuevas urbanizaciones que se desarrollen en esta área se ajustarán al esquema básico que determine el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, debiendo cumplir con las cesiones establecidas en el Título IV (Capítulo 6). En este caso toda calle vehicular que se plantee deberá contar con dimensiones mínimas de

7.20 Mts. para la calzada y de 2.40 Mts. en andenes para un total de 12.00 Mts. En caso de plantearse vías peatonales éstas deberán ser públicas, accesibles al Cuerpo de Bomberos y a una ambulancia, con anchura mínima de 5.00 Mts entre paramentos, y con elementos mínimos conformantes como un andén central de 2.00 Mts y franjas de zona blanda de 1.50 Mts. cada una.

En las vías arterias proyectadas (Prolongación de la Calle 19 hasta la Calle 16 y prolongación de la calle 21 hasta la calle 16) la calzada deberá contar con una dimensión mínima de 9.60 Mts. y andenes de 3.00 Mts.

Artículo 40. DESARROLLO DEL ÁREA HOMOGÉNEA EL PRADO. Determinase como el Área Homogénea El Prado, la zona urbana ubicada entre los siguientes límites: Ronda de la Q. La Unión entre carreras 20 a 18, carrera 18 entre la Ronda de la Q. La Unión a la calle 9, calle 9 entre carreras 18 a 20, y, carrera 20 entre calle 9 y la Ronda de la Q. La Unión, tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Desarrollo busca definir el trazado general del área, en términos de sus calles principales de conexión con lo preexistente, líneas de paramento, escala y dirección de sus calles, y, velar porque su urbanización se realice en concordancia con los diferentes sistemas estructurantes, para lo cual se definen las siguientes normas generales:

1. Las edificaciones que se desarrollen en esta área deberán mantener y respetar las calles y la línea de paramento propuesta por el Plan, como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.
2. Las edificaciones que se desarrollen en esta área deberán tener acceso a una o más calles vehiculares de uso y propiedad pública.
3. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta área deberán estar dotadas de los servicios públicos básicos: acueducto, alcantarillado pluvial y de aguas negras, energía eléctrica, teléfonos, aseo urbano y vías, de acuerdo con las especificaciones de diseño y construcción que para cada zona establezca la entidad del estado a quien le corresponda.
4. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta área deberán cumplir con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamientos y vías al municipio de acuerdo con lo establecido en el Título IV, capítulo 6, artículos 22, 23 y 24 del presente Acuerdo.
5. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta área deberán cumplir las demás disposiciones que para tal fin se establezcan en el presente Acuerdo y su Documento Técnico de Soporte.
6. Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual, de loteo de vivienda en conjunto individual abiertos, por el sistema de conjunto horizontal o vertical abierto o cerrado y por el sistema de desarrollo progresivo.

7. El área mínima de predio para vivienda será de setenta y dos metros cuadrados (72 Mts²).
8. El ancho mínimo del predio para vivienda será de seis metros (6 Mts).
9. Todas las edificaciones que se desarrollen en esta área deberán tener cubiertas de aguas, en teja de barro y/o material de textura y color similar. Se prohíbe el uso de tejas de asbesto cemento a la vista.

Alturas. La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

Usos. El uso principal permitido en el área es el Residencial. Serán usos complementarios el comercial y servicios, y, el institucional. Los establecimientos de uso comercial deberán ser compatibles con la actividad residencial.

Todos aquellos usos que presenten afectaciones ambientales, como ruido, contaminación del aire, etc., deberán cumplir con las normas ambientales.

Densidades. La densidad máxima permitida será de 200 habitantes por hectárea.
El número máximo de viviendas por hectárea será de 48.

Índice de Construcción. La ocupación de construcción por predio no deberá exceder el 135% del área bruta del predio.

Espacio Público Vacío. Las calles locales existentes en esta área conservarán las dimensiones actuales entre las líneas de paramento. Las calzadas y andenes deberán regularizarse teniendo como referencia una dimensión mínima de los andenes de 1.50 Mts., la dimensión de la calzada se ajustará según la aplicación de este parámetro. En caso de que la dimensión resultante de la calzada sea mayor de 7.20 Mts. el excedente se otorgará a los andenes. El momento en que se construya la red de alcantarillado pluvial se aprovechará para la regularización de andenes.

Las nuevas urbanizaciones que se desarrollen en esta área se ajustarán al esquema básico que determine el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, debiendo cumplir con las cesiones establecidas en el Título IV (Capítulo 6). En este caso toda calle vehicular que se plantee deberá contar con dimensiones mínimas de 7.20 Mts. para la calzada y de 2.40 Mts. en andenes para un total de 12.00 Mts. En caso de plantearse vías peatonales éstas deberán ser públicas, accesibles al Cuerpo de Bomberos y a una ambulancia, con anchura mínima de 5.00 Mts entre paramentos, y con elementos mínimos conformantes como un andén central de 2.00 Mts y franjas de zona blanda de 1.50 Mts cada una.

La franja de la ronda localizada en esta área en la quebrada La Unión constará de los siguientes elementos y dimensiones: franja de zona verde de protección (su dimensión se ajustará a las circunstancias fisiográficas de la quebrada), ciclo vía de

3 Mts, vía marginal con dimensión de 7.20 Mts (2 carriles de 3.60 Mts cada uno), andén de 3.5 Mts. y antejardín de 5 Mts.

Toda intervención sobre el parque del barrio el Prado deberá contar con el respectivo proyecto de diseño debidamente aprobado por el Departamento de Planeación Municipal.

Artículo 41. DESARROLLO DEL ÁREA HOMOGÉNEA CIUDADELA GRAJALES.

Determinase como el Área Homogénea Ciudadela Grajales, la zona urbana ubicada entre los siguientes límites: Ronda de la Q. La Unión entre carreras 15 a 11, carrera 11 entre la Ronda de la Q. La Unión a la Ronda de la Q. Las Palmas, Ronda de la Q. Las Palmas entre carreras 11 a 15, y, carrera 15 entre la Ronda de la Q. Las Palmas y la Ronda de la Q. La Unión, tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Desarrollo busca definir el trazado general del área, en términos de sus calles principales de conexión con lo preexistente, líneas de paramento, escala y dirección de sus calles, y, velar por que su urbanización se realice en concordancia con los diferentes sistemas estructurantes, para lo cual se definen las siguientes normas generales:

1. Las edificaciones que se desarrollen en esta área deberán mantener y respetar las calles y la línea de paramento propuesta por el Plan, como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.
2. Las edificaciones que se desarrollen en esta área deberán tener acceso a una o más calles vehiculares de uso y propiedad pública.
3. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta área deberán estar dotadas de los servicios públicos básicos: acueducto, alcantarillado pluvial y de aguas negras, energía eléctrica, teléfonos, aseo urbano y vías, de acuerdo con las especificaciones de diseño y construcción que para cada zona establezca la entidad del estado a quien le corresponda.
4. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta área deberán cumplir con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamientos y vías al municipio de acuerdo con lo establecido en el Título IV, capítulo 6, artículos 22, 23 y 24 del presente Acuerdo.
5. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta área deberán cumplir las demás disposiciones que para tal fin se establezcan en el presente Acuerdo y su Documento Técnico de Soporte.
6. Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual, de loteo de vivienda en conjunto individual abiertos, por el sistema de conjunto horizontal o vertical abierto o cerrado y por el sistema de desarrollo progresivo.
7. El área mínima de predio para vivienda será de setenta y dos metros cuadrados (72 Mts²).
8. El ancho mínimo del predio para vivienda será de seis metros (6 Mts).

9. Todas las edificaciones que se desarrollen en esta área deberán tener cubiertas de aguas, en teja de barro y/o material de textura y color similar. Se prohíbe el uso de tejas de asbesto cemento a la vista.

Alturas. La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

Usos. El uso principal permitido en el área es el Residencial. Serán usos complementarios el comercial y servicios, y, el institucional. Los establecimientos de Uso Comercial deberán ser compatibles con la actividad residencial

Todos aquellos usos que presenten afectaciones ambientales, como ruido, contaminación del aire, etc., deberán cumplir con las normas ambientales.

Densidades. La densidad máxima permitida será de 200 habitantes por hectárea. El número máximo de viviendas por Hectárea será de 45.

Índice de Construcción. La ocupación de construcción por predio no deberá exceder el 135% del área bruta del predio.

Espacio Público Vacío. Las calles locales existentes en esta área conservarán las dimensiones actuales entre las líneas de paramento. Las calzadas y andenes deberán regularizarse teniendo como referencia una dimensión mínima de los andenes de 1.50 Mts., la dimensión de la calzada se ajustará según la aplicación de este parámetro. En caso de que la dimensión resultante de la calzada sea mayor de 7.20 Mts. el excedente se otorgará a los andenes. El momento en que se construya la red de alcantarillado pluvial se aprovechará para la regularización de andenes.

Las nuevas urbanizaciones que se desarrollen en esta área se ajustarán al esquema básico que determine el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, debiendo cumplir con las cesiones establecidas en el Título IV (Capítulo 6). En este caso toda calle vehicular que se plantee deberá contar con dimensiones mínimas de 7.20 Mts para la calzada y de 2.40 Mts en andenes para un total de 12.00 Mts. En caso de plantearse vías peatonales éstas deberán ser públicas, accesibles al Cuerpo de Bomberos y a una ambulancia, con anchura mínima de 5.00 Mts entre paramentos, y con elementos mínimos conformantes como un andén central de 2.00 Mts y franjas de zona blanda de 1.50 Mts cada una.

La franja de la ronda localizada en esta área en la quebrada La Unión constará de los siguientes elementos y dimensiones: franja de zona verde de protección (su dimensión se ajustará a las circunstancias fisiográficas de la quebrada), ciclo vía de 3 Mts, vía marginal con dimensión de 7.20 Mts (2 carriles de 3.60 Mts cada uno), andén de 3.5 Mts y antejardín de 5 Mts.

Toda intervención sobre La zona verde de Ciudadela Grajales deberá contar con el respectivo proyecto de diseño debidamente aprobado por el Departamento de Planeación Municipal.

Artículo 42. DESARROLLO DEL ÁREA HOMOGÉNEA LAS LAJAS. Determinase como el Área Homogénea Las Lajas, la zona urbana ubicada entre los siguientes límites: Ronda de la Q. La Unión entre carreras 8 a 11, carrera 11 entre la Ronda de la Q. La Unión a la calle 12, calle 12 entre carreras 11 a 8, y, carrera 8 entre la calle 12 y la Ronda de la Q. La Unión, tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Desarrollo busca definir el trazado general del área, en términos de sus calles principales de conexión con lo preexistente, líneas de paramento, escala y dirección de sus calles, y, velar porque su urbanización se realice en concordancia con los diferentes sistemas estructurantes, para lo cual se definen las siguientes normas generales:

1. Las edificaciones que se desarrollen en esta área deberán mantener y respetar las calles y la línea de paramento propuesta por el Plan, como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.
2. Las edificaciones que se desarrollen en esta área deberán tener acceso a una o más calles vehiculares de uso y propiedad pública.
3. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta área deberán estar dotadas de los servicios públicos básicos: acueducto, alcantarillado pluvial y de aguas negras, energía eléctrica, teléfonos, aseo urbano y vías, de acuerdo con las especificaciones de diseño y construcción que para cada zona establezca la entidad del estado a quien le corresponda.
4. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta área deberán cumplir con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamientos y vías al municipio de acuerdo con lo establecido en el Título IV, capítulo 6, artículos 22, 23 y 24 del presente Acuerdo.
5. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta Área deberán cumplir las demás disposiciones que para tal fin se establezcan en el presente Acuerdo y su documento técnico de soporte.
6. Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual, de loteo de vivienda en conjunto individual abiertos, por el sistema de conjunto horizontal o vertical abierto o cerrado y por el sistema de desarrollo progresivo.
7. El área mínima de predio para vivienda será de setenta y dos metros cuadrados (72 Mts²).
8. El ancho mínimo del predio para vivienda será de seis metros (6 Mts).

9. Todas las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán tener cubiertas de aguas, en teja de barro y/o material de textura y color similar. Se prohíbe el uso de tejas de asbesto cemento a la vista.

Alturas. La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

Usos. El uso principal permitido en el Área es el Residencial. Serán usos complementarios el comercial y servicios, y, el institucional Los establecimientos de Uso Comercial deberán ser compatibles con la actividad residencial

Todos aquellos usos que presenten afectaciones ambientales, como ruido, contaminación del aire, etc., deberán cumplir con las normas ambientales.

Densidades. La densidad máxima permitida será de 150 Habitantes por Hectárea.
El número máximo de viviendas por Hectárea será de 36.

Índice de Construcción. La ocupación de construcción por predio no deberá exceder el 135% del área bruta del predio.

Espacio Público Vacío. Las calles locales existentes en esta área conservarán las dimensiones actuales entre las líneas de paramento. Las calzadas y andenes deberán regularizarse teniendo como referencia una dimensión mínima de los andenes de 1.50 Mts., la dimensión de la calzada se ajustará según la aplicación de este parámetro. En caso de que la dimensión resultante de la calzada sea mayor de 7.20 Mts. el excedente se otorgará a los andenes. El momento en que se construya la red de alcantarillado Pluvial se aprovechará para la regularización de andenes.

Las nuevas urbanizaciones que se desarrollen en esta área se ajustarán al esquema básico que determine el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, debiendo cumplir con las cesiones establecidas en el Título IV (Capítulo 6). En este caso toda calle vehicular que se plantee deberá contar dimensiones mínimas de 7.20 Mts. para la calzada y de 2.40 Mts. en andenes para un total de 12.00 Mts. En caso de plantearse vías peatonales éstas deberán ser públicas, accesibles al Cuerpo de Bomberos y a una ambulancia, con anchura mínima de 5.00 Mts. entre paramentos, y con elementos mínimos conformantes como un andén central de 2.00 Mts. y franjas de zona blanda de 1.50 Mts. cada una.

La franja de la ronda localizada en esta área en la quebrada La Unión constará de los siguientes elementos y dimensiones: franja de zona verde de protección (su dimensión se ajustará a las circunstancias fisiográficas de la quebrada), ciclo vía de 3 Mts, vía marginal con dimensión de 7.20 Mts. (2 carriles de 3.60 Mts. cada uno), andén de 3.5 Mts. y antejardín de 5 Mts.

Artículo 43. DESARROLLO ÁREA HOMOGÉNEA EQUIPAMIENTOS LAS LAJAS. Determinase como el Área Homogénea Equipamientos Las Lajas, la zona urbana ubicada entre los siguientes límites: calle 14 entre las carreras 8 a 6, carrera 6 entre calles 14 a 11, calle 11 entre carreras 6 a 8, carrera 8 entre calles 11 a 14, tal como se delimita en el plano 3a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Desarrollo busca definir el trazado general del área, en términos de sus calles principales de conexión con lo preexistente, líneas de paramento, escala y dirección de sus calles, y, el diseño y construcción de los Equipamientos de recreación y deporte del municipio, para lo cual se definen las siguientes normas generales:

1. Las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán mantener y respetar las calles y la línea de paramento propuesta por el Plan, permitiendo la articulación del Equipamiento recreativo y deportivo municipal, como se delimita en el plano 3a, a escala 1:5000.
2. Las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán tener acceso a una o más calles vehiculares de uso y propiedad pública.
3. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta Área deberán estar dotadas de los servicios públicos básicos: Acueducto, alcantarillado pluvial y de aguas negras, energía eléctrica, teléfonos, aseo urbano y vías, de acuerdo con las especificaciones de diseño y construcción que para cada zona establezca la entidad del estado a quien le corresponda.
4. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta Área deberán cumplir con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamientos y vías al municipio de acuerdo con lo establecido en el Título IV, capítulo 6, artículos 22, 23 y 24 del presente Acuerdo.
5. Las urbanizaciones que se desarrollen en esta Área deberán cumplir las demás disposiciones que para tal fin se establezcan en el presente Acuerdo y su documento técnico de soporte.
6. Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual, de loteo de vivienda en conjunto individual abiertos, por el sistema de conjunto horizontal o vertical abierto o cerrado y por el sistema de desarrollo progresivo.
7. El área mínima de predio para vivienda será de setenta y dos metros cuadrados (72 Mts²).
8. El ancho mínimo del predio para vivienda será de seis metros (6 Mts).
9. Todas las edificaciones que se desarrollen en esta Área deberán tener cubiertas de aguas, en teja de barro y/o material de textura y color similar. Se prohíbe el uso de tejas de asbesto cemento a la vista.

Alturas. La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

Usos. El uso principal permitido en el Área es el Mixto. primordialmente el institucional y el residencial. Serán usos complementarios el comercial y servicios. Los establecimientos de Uso Comercial deberán ser compatibles con la actividad residencial.

Todos aquellos usos que presenten afectaciones ambientales, como ruido, contaminación del aire, etc., deberán cumplir con las normas ambientales.

Densidades. La densidad máxima permitida será de 120 Habitantes por Hectárea. El número máximo de viviendas por Hectárea será de 28.

Índice de Construcción. La ocupación de construcción por predio no deberá exceder el 120% del área bruta del predio.

Espacio Público Vacío. Las calles locales existentes en esta área conservarán las dimensiones actuales entre las líneas de paramento. Las calzadas y andenes deberán regularizarse teniendo como referencia una dimensión mínima de los andenes de 1.50 Mts., la dimensión de la calzada se ajustará según la aplicación de este parámetro. En caso de que la dimensión resultante de la calzada sea mayor de 7.20 Mts. el excedente se otorgará a los andenes. El momento en que se construya la red de alcantarillado Pluvial se aprovechará para la regularización de andenes.

Las nuevas urbanizaciones que se desarrollen en esta área se ajustarán al esquema básico que determine el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, debiendo cumplir con las cesiones establecidas en el Título IV (Capítulo 6). En este caso toda calle vehicular que se plantee deberá contar con dimensiones mínimas de 7.20 Mts. para la calzada y de 2.40 Mts. en andenes para un total de 12.00 Mts. En caso de plantearse vías peatonales estas deberán ser públicas, accesibles al Cuerpo de Bomberos y a una ambulancia, con anchura mínima de 5.00 Mts. entre paramentos, y con elementos mínimos conformantes como un andén central de 2.00 Mts. y franjas de zona blanda de 1.50 Mts cada una.

En la calle 14 entre la glorieta de la vía Panorama y la carrera 10 se debe prever los siguientes elementos: calzada con una dimensión mínima de 9.60 Mts. y andenes de 5.00 Mts.

Artículo 44. MEJORAMIENTO INTEGRAL ÁREA HOMOGÉNEA BELLAVISTA. Determinase como el Área Homogénea Bellavista, la zona urbana ubicada entre los siguientes límites: carrera 20 entre la Ronda del Z. de los Muertos a la calle 14, calle 14 - carrera 22 que en forma circular cierra el área en la Ronda del Z. de los Muertos, tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Mejoramiento Integral busca la rehabilitación o adecuación del área, en términos de sus servicios públicos básicos, sus espacios públicos y equipamientos, el mejoramiento de la calidad de la vivienda y la mitigación de la vulnerabilidad de las que se encuentran bajo amenazas.

Alturas. La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

Usos. El uso principal permitido en el Área es el Residencial. Serán usos complementarios el comercial y servicios, y, el institucional. Los establecimientos de Uso Comercial deberán ser compatibles con la actividad residencial.

Todos aquellos usos que presenten afectaciones ambientales, como ruido, contaminación del aire, etc., deberán cumplir con las normas ambientales.

Densidades. La densidad máxima permitida será de 258 habitantes por Hectárea, El número máximo de viviendas por Hectárea será de 55.

Índice de Construcción. La ocupación de construcción por predio no deberá exceder el 140% del área bruta del predio.

Espacio Público Vacío. Las calles locales existentes en esta área conservarán las dimensiones actuales entre las líneas de paramento. Las calzadas y andenes deberán regularizarse teniendo como referencia una dimensión mínima de los andenes de 1.50 Mts., la dimensión de la calzada se ajustará según la aplicación de este parámetro. En caso de que la dimensión resultante de la calzada sea mayor de 7.20 Mts. el excedente se otorgará a los andenes. El momento en que se construya la red de alcantarillado pluvial se aprovechará para la regularización de andenes.

Artículo 45. LOTEOS PREVIOS A LA ADOPCIÓN DEL PBOT. Los loteos legalizados previamente a la adopción del PBOT, localizados en las áreas homogéneas anteriores, con frente menor a las dimensiones mínimas señaladas, podrán conservar las dimensiones con las cuales fueron legalizados o construidos. En cualquier situación, todo proyecto de edificación que se adelante en estos lotes (edificación nueva, reforma, adición, modificación interior y demolición) deberá ser aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Artículo 46. ÁREAS DE NUEVO DESARROLLO. Determinase como Áreas de Nuevo Desarrollo a las Áreas Homogéneas de: El Parque de Equipamientos Primarios de La Unión, El Carmen, Fátima - La Cruz y Las Brisas, localizadas en el plano 3a, a escala 1:5000, a las cuales se les determinará sus tratamientos y características a través de planes parciales, como reza en el Título VII, Planes Parciales Prioritarios.

Capítulo 2:

TRATAMIENTO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 47. TRATAMIENTO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Los tratamientos del Suelo de Expansión Las Palmas, además de la descripción de los usos generales establecida en el Título IV, Capítulo 3, se definirán a través de la elaboración de un Plan Parcial, en cumplimiento del Artículo 19, Numeral 3, de la Ley de Ordenamiento Territorial.

Paragrafo. El Plan Parcial a elaborar deberá mantener el trazado general determinado en este Plan, como se delimita en el plano 3a, a escala 1:5000.

Capítulo 3:

TRATAMIENTO EN SUELO SUBURBANO

Artículo 48. TRATAMIENTOS EN SUELO SUBURBANO. Los tratamientos en suelos suburbanos, tienen por finalidad la conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral y renovación urbana, según el caso, de las Áreas Homogéneas encontrados en el diagnóstico elaborado para definir el Área Suburbana de La Unión.

Para efectos de definir las características de dichos tratamientos, se adopta la siguiente división por Áreas Suburbanas:

1. Área Suburbana Industria Grajales.
2. Área Suburbana de Unidades Residenciales en la Vía a San Luis.
3. Área Suburbana del Parque Agroindustrial para la producción, procesamiento, comercialización e Investigación de la Fruta y la Hortaliza.

Artículo 49. CONSERVACIÓN DEL ÁREA SUBURBANA INDUSTRIA GRAJALES. Determinase como el Área Suburbana de Industria Grajales, la zona ubicada en Suelo Rural, tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Conservación busca el mantenimiento del uso principal industrial, del uso complementario comercial y de los sistemas de control de cualquier tipo de contaminación.

Paragrafo. Dentro del suelo rural, por fuera del perímetro establecido para este Suelo Suburbano (tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000) No se permite ningún tipo de desarrollo de las instalaciones industriales.

Artículo 50. CONSERVACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA SUBURBANA DE UNIDADES RESIDENCIALES EN LA VÍA A SAN LUIS. Determinase como el Área Suburbana de Unidades Residenciales en la Vía a San Luis, la zona ubicada en Suelo Rural, tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000.

El tratamiento de Conservación y Consolidación busca el mantenimiento del uso principal residencial y su complementación en términos de sus espacios públicos y equipamientos, y, el mejoramiento de la calidad de la vivienda.

Paragrafo. Dentro del suelo rural, por fuera del perímetro establecido para este Suelo Suburbano (tal como se delimita en el plano 3-a, a escala 1:5000), no se permite ningún tipo de desarrollo de urbanización residencial.

Artículo 51. DESARROLLO DEL ÁREA SUBURBANA PARQUE AGROINDUSTRIAL PARA LA PRODUCCIÓN, PROCESAMIENTO, COMERCIALIZACIÓN E INVESTIGACIÓN DE LA FRUTA, LA HORTALIZA Y AFINES. Determinase como el Área Suburbana Parque Agroindustrial para la producción, procesamiento, comercialización e Investigación de la Fruta, la Hortaliza y afines, la zona ubicada en el Suelo Rural, tal como se delimita en el plano 3-a a escala 1:5000.

El tratamiento de Desarrollo busca definir las condiciones básicas de trazado, servicios, edificaciones y espacios colectivos del Parque, para lo cual se deberán desarrollar los estudios y proyectos pertinentes.

Capítulo 4:

TRATAMIENTO DE PARCELACIONES EN SUELO RURAL

Artículo 52. TRATAMIENTO DE PARCELACIONES EN SUELO RURAL. Los tratamientos para el Área declarada como Bosque Protector - Productor combinada con Parcelación Rural controlada, en los terrenos localizados en Suelo Rural, tienen

como uso principal el Uso Mixto, primordialmente de Bosque Protector-Productor y Uso de Vivienda en Parcelación Rural, tal como se delimita en el Plano 2a, a escala 1:25000, para lo cual se establecen las siguientes normas generales:

1. El trazado de vías vehiculares de acceso directo a cada parcela, deberá ser aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y contar con los debidos soportes técnicos topográficos. Además, estará sujeto a la aprobación de la entidad ambiental correspondiente.
2. Cumplir con las áreas de cesión para zonas verdes, usos comunales y vías establecidas en el presente Acuerdo.
3. El área útil mínima por predio individual será de cinco mil metros cuadrados (5000 Mts²) por unidad de vivienda.
4. Las edificaciones de vivienda deberán ser aisladas, de todas las medianeras del predio.
5. La altura máxima de cada edificación será de un (1) piso desde la cota más alta de su emplazamiento, para terrenos inclinados con pendientes mayores al 15% y dos (2) pisos para terrenos planos con pendientes menores al 15%.
6. La ocupación de construcción por predio no será mayor al 6% del área bruta.
7. La forestación con Bosque Protector-Productor de cada parcela, correrá por cuenta del propietario y deberá ser realizada según las indicaciones del ente ambiental, en cuanto a las especies nativas a plantar y su densidad.
8. La forestación con Bosque Protector-Productor de las áreas de cesión para zonas verdes y usos comunales, correrá por cuenta del parcelador y deberá ser realizada según las indicaciones del ente ambiental, en cuanto a las especies nativas a plantar y su densidad.
9. El manejo y disposición final de residuos sólidos y líquidos deberá hacerse al interior de cada parcela, determinado a partir del estudio de impacto ambiental que estos producen y será condición necesaria para la consecución de la Licencia Ambiental exigida.
10. Se deberán tramitar los permisos correspondientes ante la autoridad ambiental.

TITULO VII

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

CAPITULO 1

INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN COMPLEMENTARIA PLANES PARCIALES PRIORITARIOS, ACTUACIONES

Artículo 53. DELIMITACIÓN - LOCALIZACIÓN. El Plan de Ordenamiento determina como Planes Parciales prioritarios los delimitados en el Plano No 3-a (Plano de tratamientos en suelo urbano, de expansión y suburbano). Los cuatro planes parciales se localizan en áreas poco desarrolladas (El Carmen, Fátima - La Cruz, Las Brisas - El Popular), de baja densidad, en su mayoría de ocupación lineal sobre vías principales que comunican el casco urbano con corregimientos vecinos. Los límites establecidos coinciden con elementos físicos reconocibles donde se presentan claras diferencias con áreas adyacentes en cuanto a su grado de desarrollo y consolidación urbana.

Artículo 54. OBJETIVOS GENERALES. Los Planes Parciales delimitados tienen como objetivos generales:

1. La óptima utilización de las áreas urbanas con estados incipientes de desarrollo, en cuanto a su ocupación, de tal forma que puedan densificarse con programas de urbanización que permitan cubrir la demanda de vivienda urbana y mejorar las dotaciones de espacios públicos y equipamientos de cada área.
2. La reducción del elevado déficit de espacio público efectivo en el área urbana y la integración de los equipamientos públicos dispersos mediante este tipo de espacio.
3. La consolidación, diferenciación y articulación de los modelos urbanísticos de La Unión aun sin completarse.
4. La integración de las áreas con trazados incompletos o sin desarrollar al sistema estructurante de espacios públicos, mediante la disposición estratégica de parques, zonas verdes, plazas, plazoletas (espacio público efectivo) como cohesionadores de cada área y su articulación a los ejes principales del sistema.
- 5- La valoración y recuperación de elementos naturales primarios, como los cursos de agua de las quebradas y sus márgenes protectoras, así como, los accidentes orográficos, diseñándolos y adecuándolos como parte activa del espacio público, de tal forma que se conviertan en un verdadero sistema estructurante del territorio urbano.
- 6- Garantizar el cumplimiento de la norma sobre los suelos de protección en cuanto a la imposibilidad de ser urbanizados, y optimizar su utilización dentro del suelo urbano como áreas libres o zonas verdes públicas.

Artículo 55. EL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EQUIPAMIENTOS PRIMARIOS DE LA UNIÓN": PLAZA DE MERCADO, HOSPITAL, CEMENTERIO, ANCIANATO, PREESCOLAR, CAMPO DE FERIAS, INTERCAMBIADOR, se determina bajo los siguientes parámetros:

1. OBJETIVOS:

- 4 Incorporar efectivamente al suelo urbano al área de protección, no edificable, localizada a lo largo del Zanjón de los Muertos entre los barrios Popular y las Brisas, como un gran espacio público recreativo o parque municipal que permita compensar el déficit actual de espacio público efectivo (83.3%) en relación con el indicador mínimo normado en el Decreto - Ley de Espacio Publico (1504 de 1998, artículo 14).
- 4 Ordenar y articular, alrededor de este espacio, la gran concentración de equipamientos primarios (de ámbito municipal) que se presenta en los límites entre los barrios Popular, Las Brisas y El Jardín, donde confluyen La Plaza de Mercado, El Hospital, El Ancianato, El Cementerio (Municipales) y el centro Preescolar (de escala urbana).
- 4 Dotar el área con los equipamientos necesarios para el ordenamiento de las actividades de tráfico y transporte que se generan principalmente alrededor de la Plaza de Mercado.
- 4 Precisar en el corto plazo, mediante un estudio con el debido soporte técnico, el grado de vulnerabilidad y riesgo de los edificios localizados dentro del suelo de protección (Urbanización Las Brisas, Hospital) y proceder, según sea el caso, a las mitigaciones o reubicaciones respectivas.

2. ESTRATEGIAS BÁSICAS DE DISEÑO:

- 4 Utilizar el área libre del Parque de Equipamientos Primarios de La Unión, correspondiente con el suelo protegido, para el uso del Campo Municipal de Ferias y exposiciones, y localizar estratégicamente en la periferia del Campo, por fuera del suelo de protección, las edificaciones necesarias para su funcionamiento.
- 4 Potenciar los valores ambientales y paisajísticos del cauce y la franja arbórea del Zanjón de los Muertos, utilizándola como un espacio óptimo para el recorrido peatonal o en bicicleta.

- 4 Delimitar el área con el par vial conformado por las calles 21 y 19 (y su prolongación).
- 4 Localizar un Intercambiador de Transporte en área contigua la Plaza de Mercado, conectado directamente a la calle 19.
- 4 Localizar en la periferia del área los estacionamientos requeridos para la actividad Ferial.
- 4 Diseñar y adecuar los espacios públicos que articulan los equipamientos del área: Calles, cruces viales, andenes, plazoletas.

1. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:

- 4 Unidad de Actuación Campo de Ferias.
- 4 Unidad de Actuación Par Vial calle 19 - calle 21.
- 4 Unidad de Actuación Espacios Públicos Carrera 15
Cruce vial Carrera 15 - Calle 21
Plazoleta Cementerio
Zona verde Ancianato
Plazoleta Plaza de Mercado
- 3.4. Unidad de Actuación: Intercambiador de Transporte

Artículo 56. EL PLAN PARCIAL DENSIFICACIÓN Y DESARROLLO BARRIO EL CARMEN, se determina bajo los siguientes parámetros:

1. OBJETIVOS:

- 1.1. Desarrollar, en el corto y mediano plazo, programas y actuaciones que permitan atender la demanda de vivienda social, incrementando tres veces las densidades de población y ocupación edificada del barrio.
- 1.2. Completar el trazado urbanístico, regularizando los tamaños de manzanas y predios.
- 1.3. Completar, mejorar e incrementar las dotaciones de infraestructuras de vías debidamente pavimentadas.

1.4. Dotar de espacios públicos efectivos, y equipamientos colectivos ante la casi total inexistencia de los mismos.

2. ESTRATEGIAS DE DISEÑO:

- 4 La definición del trazado con base en la continuidad de las carreras transversales ya existentes (carreras 22, 23, 24, 25, 26) y el fraccionamiento de las grandes manzanas principalmente con carreras en esta misma dirección, rematando en la Quebrada El Rincón y una calle intermedia en la dirección este - oeste.
- 4 La definición de dos grandes espacios públicos estructurantes conformados por la franja de área libre correspondiente al suelo de protección bajo la Línea de Alta tensión y la ronda de la Quebrada el Rincón.
- 4 La definición del borde sur del barrio con la vía arteria proyectada para él transito proveniente desde Versailles.

1. UNIDADES DE ACTUACIÓN:

- 4 Programa de vivienda Manzana 114- Espacio Libre área de protección
- 5 Programa de Vivienda Manzana 115
- 6 Programa de vivienda Manzana 200
- 7 Ronda de la Quebrada el Rincón
- 8 Borde – Manzana 82- Par Vial, salida y acceso La Unión - Versailles.

Artículo 57. EI PLAN PARCIAL DENSIFICACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁREA FÁTIMA - LA CRUZ se determina bajo los siguientes parámetros:

1. OBJETIVOS:

1.1. Desarrollar, en el corto y mediano plazo, programas y actuaciones que permitan atender la demanda de vivienda social, incrementando tres veces las densidades de población y ocupación edificada del barrio.

1.2. Completar y regularizar el trazado urbanístico, en la dirección transversal con calles continuas hasta la ronda de la Quebrada la Union.

1.3. Mejorar la dotación de espacios públicos efectivos, y equipamientos colectivos. Completar la adecuación de aquellos previamente determinados.

1.4 Articular el área al sistema estructurante de Espacios Públicos a través del parque de la colina de Bellavista.

2. ESTRATEGIAS DE DISEÑO:

2.1. Fraccionamiento de las manzanas alargadas mediante la apertura de carreras transversales acorde con la división predial para incrementar las posibilidades de ocupación de la manzana.

2.2. Apertura del Parque de la Colina de Bellavista hacia la Calle 13 A- a través de los pasos peatonales existentes y hacia la manzana 191.

2.3. Concentración de nuevos equipamientos barriales contiguos al espacio donde se localizan actualmente.

2.4. Apertura de la vía paisajística sobre la ronda de la quebrada La Union.

3. UNIDADES DE ACTUACIÓN:

3.1. Programas de Vivienda en Manzanas 087 y 191

3.2. Parque de la Colina de Bellavista

3.3. Programas de Vivienda en Manzanas 086 y 091- Parque del Barrio Fátima

3.4. Borde Manzanas 83, 84, 85 – Ronda de la quebrada La Union.

Paragrafo: La calle 12 entre carrera 19 y el primer paso sobre la quebrada La Unión, se define como Avenida Pasoancho. Como elementos de diseño de la avenida se establecen los siguiente parámetros:

El ancho del corredor conservará la dimensión actual entre paramentos (14.4 Mts. en el punto más ancho y 12.10 Mts. en el más estrecho), la calzada debe regularizarse centrada en el eje del corredor, con una dimensión de 7.20 Mts. y los andenes se ajustarán a la dimensión restante.

Artículo 58. EI PLAN PARCIAL DENSIFICACIÓN Y DESARROLLO BARRIO LAS BRISAS se determina bajo los siguientes parámetros:

1. OBJETIVOS:

1.1. Desarrollar, en el corto, mediano y largo plazo, programas y actuaciones que permitan atender la demanda de vivienda social, incrementando las densidades de población y ocupación edificada al interior de las grandes manzanas actuales.

1.2. Dotar el barrio del espacio público efectivo requerido, y complementar los equipamientos colectivos necesarios.

1.3. Desarrollar un trazado para el barrio acorde con las condiciones topográficas de depresión del terreno a mitad de manzanas y la división predial heterogénea de las mismas.

2. ESTRATEGIAS DE DISEÑO.

2.1. Subdivisión de las manzanas con base en la prolongación de las vías ya existentes y el trazado de vías intermedias orientado hacia el parque de equipamientos y la dirección de las calles del barrio San Pedro.

2.2. Valorar las cualidades topográficas del barrio implementando sistemas de vivienda escalonada que permitan el ajuste al terreno.

3. UNIDADES DE ACTUACIÓN:

3.1. Programas de vivienda en la manzana 170.

3.2. Programas de vivienda en la manzana 126.

CAPITULO 2

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO Y DE FINANCIACIÓN

Artículo 59. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO Y DE FINANCIACIÓN.

Los Instrumentos de Gestión del Suelo y Financiación del Plan Básico de Ordenamiento relativos a la gestión de tierras y a su Financiación deberán ser desarrollados en un periodo máximo de seis meses a partir de su aprobación.

TITULO VIII

PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROGRAMAS, ESTUDIOS, ACTUACIONES EN LOS PLAZOS DEL PLAN

CAPITULO 1

PROGRAMAS GENERALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 60. PROGRAMAS GENERALES PARA TODA LA VIGENCIA DEL PLAN.

1. Programa Educativo Municipal (primaria y secundaria) de Conocimiento del Territorio de La Unión y de Difusión de los principales contenidos del Plan de Ordenamiento: cartillas y recorridos ilustrativos, asignaturas específicas.
1. Programa Educativo Municipal de Generación de una cultura de la sostenibilidad ambiental en el manejo racional del recurso agua, tanto para el consumo humano como productivo.
1. Programa de Reforestación e incremento de los niveles de retención de humedad con Bosque Protector-Productor, en la Unidad de Ladera.
1. Programa de recuperación de Espacio Público en las márgenes protectoras de las quebradas, los accidentes orográficos y los puntos estratégicos de contemplación del paisaje.
1. Programa de Mantenimiento y consolidación del sistema de comunicación radial en las carreteras existentes entre el casco urbano y los diferentes corregimientos y veredas.
1. Programa de mantenimiento y consolidación del sistema de comunicación por carreteras, existente a lo largo de los canales de riego, ubicados en la Unidad de Valle Aluvial.
1. Programa de consolidación y desarrollo del sistema de “arcos” o “circunvalares” en las carreteras y ciclovías de las unidades ambientales de Ladera y Cima.
1. Programa de cubrimiento de la demanda total de vivienda, tanto existente como proyectada.
1. Programa de cubrimiento general de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios requeridas (rurales y urbanos) tanto para atender los déficits existentes como las proyecciones de crecimiento poblacional.
1. Programa de consolidación en el área suburbana del Centro Agroindustrial de la producción, procesamiento, comercialización e investigación Hortofrutícola.

CAPITULO 2

CORTO PLAZO

Artículo 61. PROGRAMAS EN EL CORTO PLAZO. Además del inicio de los programas establecidos en el artículo 59, se incluyen los siguientes:

1. Programa de realización de los estudios técnicos complementarios determinados como necesarios por el Plan de Ordenamiento.
1. Programa de Reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo. (292 unidades), incluyendo el proyecto de vivienda El Divino Niño.
1. Inicio del programa de cubrimiento del déficit cuantitativo existente de vivienda (1.170 Viv.)
1. Inicio del Programa Educativo Municipal de Generación y puesta en marcha de una cultura del reciclaje del 100% de las basuras. Dicho programa se complementará con la habilitación de la planta de reciclaje del municipio, para la transformación de materia orgánica, producto del reciclaje, cumpliendo con la normatividad legal vigente (Decreto 1753-1994).

Artículo 62. ESTUDIOS – DISEÑOS EN EL CORTO PLAZO

1. Estudios de Ámbito Municipal a realizarse en el Corto Plazo

1.1. Estudio técnico: Medición y alternativas a la demanda actual y proyectada del recurso agua, tanto para el consumo humano como para el consumo productivo. Con base en este estudio, se desarrollará el Plan de Manejo de Aguas Superficiales y Subterráneas, el cual deberá involucrar además, los estudios contratados por el Municipio (“Estudio Geoeléctrico de exploración para obtener el perfilaje del subsuelo en la exploración de acuíferos”, Hidrogeología y Geotécnia Ambiental Ltda., 1999) y la información existente en CVC (Estudio de Vulnerabilidad de Acuíferos en el Valle del Cauca, Subdirección de Gestión Ambiental, 1999).

1.2. Estudio técnico para determinar las acciones a acometer en cuanto a las edificaciones rurales localizadas sobre las márgenes protectoras de las quebradas, según los grados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que presenten.

1.3. Elaboración del Plan de Manejo para la Gestión de los Residuos que se generan en el Municipio (residuos sólidos domiciliarios, hospitalarios, industriales, escombros, lodos, planta de tratamiento de aguas residuales, alcantarillado, planta de tratamiento de agua potable), donde se incluirá la identificación de áreas potenciales para la disposición final de residuos sólidos, en acuerdo con los municipios vecinos.

1.4. Estudio técnico: Determinación del Sistema de patrimonio cultural, material e inmaterial, de La Unión.

1.5. Diseño de las vías circunvalares en las unidades de Ladera y Cima:

1.5.1. Complementación del trazado de la vía sobre la línea divisoria de aguas de la Cordillera Occidental,

1.5.2. Diseño del trazado de la vía sobre la curva de nivel 1200.

1.6. Elaboración del Proyecto para la Carretera municipal tramo Despensa - Despensa: Levantamientos, Diseño de trazado, presupuesto.

1.7. Diseño de los Centros de Equipamientos Integrados en los ámbitos veredal y corregimental a ejecutar en el corto plazo.

1.8. Elaboración del plan de clausura del sitio de disposición provisional de residuos sólidos, ubicado en la vía Roldanillo, Vereda Portachuelo, cuyos términos de referencia serán entregados por la CVC.

1.9. Elaboración del Plan Territorial para la atención y Prevención de Desastres. En dicho plan, el municipio de La Unión en coordinación y cooperación con los otros municipios integrantes del Distrito de Riego RUT, involucrará acciones específicas para el manejo de las inundaciones en dicho distrito.

1.10. Elaboración del Plan de Turismo Municipal de La Unión Valle, teniendo en cuenta las recomendaciones hechas por el Consejo Territorial de Planeación.

1.11. Elaboración del estudio que precise el estado de los recursos flora y fauna e en el municipio y las estrategias para su protección.

1. Estudios del Ámbito Urbano a realizarse en el Corto Plazo.

2.1. Estudio geológico detallado de la amenaza, vulnerabilidad y riesgo de las edificaciones (Hospital, Urbanización Las Brisas, Viviendas) que se asientan en el Área de protección, bajo amenaza de fallamiento del suelo, localizada a lo

largo del Zanjón de los Muertos, entre los barrios, Las Brisas, El Popular, El Jardín y San Pedro.

2.2. Estudio técnico para la determinación del estado del aire en el casco urbano y de los impactos del uso de agroquímicos en la población.

2.3. Estudio técnico para la recolección y disposición final de lodos generados en el mantenimiento del alcantarillado y en las plantas de tratamiento de agua potable y residual.

2.4. Elaboración de los Planes Parciales determinados por el Plan de Ordenamiento para el suelo urbano:

2.4.1. Plan Parcial “Parque de Equipamientos Primarios de La Unión”.

2.4.2. Plan Parcial Densificación y Desarrollo Barrio El Carmen.

2.4.3. Plan Parcial Densificación y Desarrollo Área Fátima - La Cruz.

2.4.4. Plan Parcial Densificación y Desarrollo Barrio Las Brisas.

2.5. Estudio detallado de las alternativas de tratamiento urbanístico para el Centro Agroindustrial La Unión, suelo suburbano.

2.6. Elaboración de proyectos para unidades de actuación urbanística prioritarias:

2.6.1. Unidad de Actuación Par Vial Calle 19 – Calle 21 (P.P. Parque de Equipamientos)

2.6.2. Unidad de Actuación Espacios Públicos Carrera 15 (P.P. Parque de Equipamientos)

Cruce vial carrera 15 - calle 21

Plazoleta Cementerio

Zona verde Ancianato

Plazoleta Plaza de Mercado

2.6.3. Unidad de Actuación: Intercambiador de Transporte (P.P. Parque de Equipamientos).

2.6.4. Unidad de Actuación Campo de Ferias (P.P. Parque de Equipamientos)

2.6.5. Unidad de Actuación Manzana 114- Espacio Libre área de protección Línea de Alta Tensión (P.P. El Carmen).

- 2.6.6. Unidad de Actuación Manzana 115 (P.P. El Carmen).
 - 2.6.7. Unidad de Actuación Manzana 200 (P.P. El Carmen).
 - 2.6.8. Unidad de Actuación Ronda de la Quebrada el Rincón. (P.P. El Carmen).
 - 2.6.9. Unidad de Actuación Borde – Manzana 82- Par vial, salida y acceso La Unión – Versailles. (P.P. El Carmen).
 - 2.6.10. Unidad de Actuación Manzanas 087 y 191 (P.P. Fátima - La Cruz)
 - 2.6.11. Unidad de Actuación Parque de la Colina de Bellavista (P.P. Fátima - La Cruz).
 - 2.6.12. Unidad de Actuación Manzanas 086 y 091- Parque del Barrio Fátima (P.P. Fátima - La Cruz).
 - 2.6.13. Unidad de Actuación Borde Manzanas 83, 84, 85 – Ronda de la quebrada La Unión (P.P. Fátima - La Cruz).
 - 2.6.14. Unidad de Actuación manzana 170 (P.P. Las Brisas).
 - 2.6.15. Unidad de Actuación manzana 126 (P.P. Las Brisas).
- 2.7. Diseño de Espacios Públicos y Equipamientos estructurantes del ámbito urbano:
- 2.7.1. Diseño del Conjunto Parque de La Ermita – Centro Cultural de La Unión (Actual Escuela Simón Bolívar).
 - 2.7.2. Diseño simultaneo del equipamiento donde se relocizará la escuela Simón Bolívar, a ubicarse preferiblemente en el Barrio Popular, cercano al Parque de equipamientos.
 - 2.7.3. Diseño del Parque urbano de la Colina de Bellavista.
 - 2.7.4. Diseño de las Calles 15 y 14 entre los parques de La Ermita y Bellavista: regularización de Calzadas, Andenes y paramentos.
 - 2.7.5. Diseño del “Paseo urbano de la calle 14 entre la Glorieta y el Parque de la Ermita”.

2.7.6. Diseño del Parque de Escenarios Deportivos Municipales (Estadio, Escenarios anexos y Espacio Público).

2.7.7. Diseño del Conjunto de equipamientos deportivos en el Barrio el Jardín, adecuación del espacio público adyacente al Coliseo como espacio múltiple para albergar actividades de permanencia y deportivas.

2.8. Elaboración del proyecto para el sistema de alcantarillado pluvial urbano. topografía, trazado, especificaciones técnicas, presupuesto. Incluye una propuesta para el sector del Llano de San Luis.

Artículo 63. ACTUACIONES – EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN EL CORTO PLAZO:

1. Ámbito Municipal

1.1. Conexión del acueducto regional BRUT a la red de agua potable de la Unión.

1.2. Ejecución de los centros de equipamientos integrados en los ámbitos veredal y corregimental.

1. Ámbito Urbano

2.1. Ejecución de proyectos de reubicación, en suelos urbanos a consolidar y desarrollar, de las viviendas localizadas en zonas de riesgo. Su localización y priorización serán determinadas según las áreas disponibles dentro del suelo urbano y aquellas que se establezcan en los Planes Parciales.

2.2. Construcción de centro escolar para la reubicación de la escuela Simón Bolívar.

2.3. Adecuación y construcción del Conjunto Parque de La Ermita – Centro Cultural de La Unión.

2.4. Ejecución de proyectos determinados previamente al Plan de Ordenamiento Territorial:

2.4.1. Reposición de redes de acueducto y alcantarillado en el Casco Histórico.

1 Reposición Vial de Pavimentos.

4. Iniciación de la construcción de la infraestructura del alcantarillado pluvial del municipio.

1

CAPITULO 2

MEDIANO PLAZO

Artículo 64. PROGRAMAS EN EL MEDIANO PLAZO. Además de los programas señalados en el artículo 66, se incluyen los siguientes:

1. Programa de conexión de los centros poblados, en las Unidades de Valle Aluvial, Piedemonte y parte baja de la Ladera, al proyecto de acueducto BRUT.
1. Continuación del programa de Cubrimiento del déficit cuantitativo de vivienda (1.170 Viv.).
1. Inicio del Programa de mejoramiento cualitativo de vivienda, ajustado a cumplimiento de la Ley 400 de 1997, para la disminución de la vulnerabilidad sísmica de las construcciones
1. Programa de Promoción al desarrollo del suelo de expansión “Las Palmas”.

Artículo 65. ESTUDIOS – DISEÑOS EN EL MEDIANO PLAZO

1. Diseño de los Grandes Equipamientos del Ámbito Municipal, a ejecutar a largo plazo: Parques Recreativos Municipales:
 - 1.1. Parque Cerro de Paramillo,
 - 1.2. Parque de Las Aguas en Córcega.
1. Elaboración del Plan Parcial para el desarrollo, del suelo de expansión urbana Las Palmas, en el mediano y largo plazo.
1. Elaboración del Plan de Manejo y Conservación del Distrito de Riego RUT, en concordancia y cooperación con los otros municipios integrantes del mismo, teniendo en cuenta los estudios existentes, particularmente el “Estudio de Salinidad y Drenaje – Parcela el Diamante”.

Artículo 66. ACTUACIONES – EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN EL MEDIANO PLAZO

1. Ámbito Municipal

- 1.1. Construcción de líneas de conexión desde el acueducto BRUT hasta las instalaciones de los acueductos rurales en la unidad del Valle Aluvial (El Lindero, La Isla, Córcega).
- 1.2. Construcción del tramo de carretera Despensa - Despensa
- 1.3. Construcción de la vía circunvalar intermedia, sobre la curva de nivel 1200.
- 1.4. Adquisición de las áreas declaradas como suelos de protección de las infraestructuras de servicios públicos y equipamientos básicos.

2. Ámbito Urbano

- 2.1. Inicio de la ejecución de las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial "Parque de Equipamientos primarios de La Unión". Construcción de:
 - 2.1.1. Par vial calle 19 - calle 21
 - 2.1.2. Cruce vial carrera 15 - calle 21
 - 2.1.3. Plazoleta Cementerio
 - 2.1.4. Zona verde Ancianato - Parque de los Ancianos
 - 2.1.5. Plazoleta de la Plaza de Mercado
 - 2.1.6. Intercambiador de Transporte
 - 2.1.7. Campo Municipal de Ferias y Exposiciones
- 2.2. Continuación y Ejecución de Proyectos para el cubrimiento de la demanda cuantitativa de vivienda en las unidades de actuación determinadas por los Planes Parciales.
- 2.3. Ejecución de las actuaciones que determine el Plan Parcial para el suelo de expansión urbana Las Palmas.
- 2.4. Construcción del parque urbano de la Colina de Bellavista.
- 4 Construcción del conjunto de equipamientos deportivos en el barrio El Jardín, terminación del Coliseo y adecuación del espacio público adyacente.
 - 1
 - 4 Continuación y terminación de la construcción de la infraestructura del alcantarillado pluvial del municipio.

Capítulo 3

LARGO PLAZO

Artículo 67. ACTUACIONES – EJECUCIÓN DE PROYECTOS

1. Ámbito Municipal

1.1. Ejecución de los Grandes Equipamientos, del ámbito municipal. Parques Recreativos Municipales:

- 1.1.1. Parque Cerro de Paramillo,
1 Parque de Las Aguas en Córcega.

1.2. Construcción de tramos para completar la vía circunvalar sobre la línea divisoria de aguas.

1. Ámbito Urbano

2.1. Adecuación del Parque de Escenarios Deportivos Municipales (estadio, escenarios anexos y espacio público).

Artículo 68. DESARROLLOS Y AJUSTE DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. Las actuaciones, proyectos y plazos de ejecución que determinen los estudios complementarios y los Planes Parciales, se incorporarán como parte del Plan Básico de Ordenamiento, siempre y cuando así lo apruebe el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, si es del caso, determinando los ajustes necesarios.

Artículo 69: El presente Acuerdo rige a partir de su fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de La Unión Valle a los veintiséis (26) días del mes de octubre del dos mil (2000).

El Presidente,

HUGO FERNÁNDEZ A.

El Primer Vicepresidente,

LUIS ALFONSO MURIEL M.

El Segundo Vicepresidente,

ARBEL BORJA C.

La Secretaria,

LUZ ELENA GIRALDO Z.

LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA UNIÓN V.

C E R T I F I C A:

Que el Acuerdo No. 009 del 2000 (octubre 26) fue aprobado en sus dos (02) debates reglamentarios (Ley 136/94, Artículo 73).

PRIMER DEBATE: SEPTIEMBRE 26 Y 27 Y OCTUBRE 10 y 12 DEL 2000, COMISIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO.

SEGUNDO DEBATE: OCTUBRE 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 Y 26 DEL 2000, SESIÓN PLENARIA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL.

Para constancia se firma en el Concejo Municipal de La Unión V., a los treinta (30) días del mes de octubre del dos mil (2000).

LUZ ELENA GIRALDO Z.
Secretaria

LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA UNIÓN V.

C E R T I F I C A:

Que el Acuerdo No. 009 del 2000 (octubre 26) fue presentado a consideración del Honorable Concejo Municipal por el señor HILDEBRANDO VÉLEZ P. Alcalde Municipal, el día cinco (05) de septiembre del dos mil (2000).

Para constancia se firma a los treinta (30) días del mes de octubre del dos mil (2000).

LUZ ELENA GIRALDO Z.
Secretaria

LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA UNIÓN V.

C E R T I F I C A:

Que mediante Decreto No. 027 del 2000 (septiembre 8) se convocó al Concejo Municipal a Sesiones Extraordinarias por el término de veinte (20) días.

Para constancia se firma a los treinta (30) días del mes de octubre del dos mil (2000).

LUZ ELENA GIRALDO Z.
Secretaria

LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA UNIÓN V.

C E R T I F I C A:

Que mediante Decreto No. 031 del 2000 (octubre 6) se convocó al Concejo Municipal a Sesiones Extraordinarias por el término de dieciocho (18) días.

Para constancia se firma a los treinta (30) días del mes de octubre del dos mil (2000).

LUZ ELENA GIRALDO Z.
Secretaria