



**ACUERDO No. 026  
(Diciembre 23 de 2009)**

Por el cual se adopta la actualización y ajuste de los contenidos del Acuerdo Municipal 029 de Diciembre 10 del 2000, se complementan y establecen los instrumentos necesarios para la gestión de un desarrollo urbano y rural integral, ordenado y equitativo de las zonas de expansión y conservación en el Municipio de Nemocon.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE NEMOCÓN CUNDINAMARCA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES EN PARTICULAR LAS CONFERIDAS EN LOS ARTÍCULOS 311 Y 313 DE LA CONSTITUCIÓN Y POR LA LEYES 388 DE 1997, 152 DE 1994, 99 DE 1993, 9 DE 1989, EL DECRETO LEY 1333 DE 1986, DECRETO 3600 DE 2007, LEY 1185 DE 2008, EL ACTA DE CONCERTACIÓN Y AJUSTES POT Y LA RESOLUCIÓN No. 3278 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2009 Y**

**CONSIDERANDO.**

Que mediante **Resolución 3278 del 21 de diciembre de 2009**, la CAR Declaro concertados los asuntos ambientales del proyecto de revisión y ajustes del plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Nemocon-Cundinamarca.

Que mediante acta de concertación de la revisión y ajustes al POT de Nemocon el único punto no concertado. Con la CAR, fue la localización de infraestructura para servicios públicos para la construcción de un relleno sanitario, localización que en POT actual no se encuentra localizada..

Que el Concejo Municipal considera que la posición del Alcalde Municipal en ese sentido fue acertada y que el ente ambiental esta saliéndose de su orbita legal y en contra de normas superiores como es la Constitución Política de Colombia de 1991, artículo 8° el cual establece: Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación.

Que mediante una consulta popular adelantada en el año 2006, con todos los requisitos y formalidades legales de la Ley 134 de 1994 y la Constitución exigen para este tipo de mecanismos de participación, la comunidad del Municipio votó por el **NO** a la construcción de un relleno sanitario en el Municipio de Nemocon. Voluntad esta expresada en los términos dispuestos en el artículo 79 de la C.P.N., todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano. La Ley garantizara la participación de la comunidad en las decisiones que lo puedan afectarlo, que es deber del estado proteger la diversidad e integridad del ambiente. Conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar el logro de estos fines.

Que la Ley 99 de 1993 en el artículo 1° parágrafo 6 la formulación de políticas ambientales tendrá en cuenta el resultado del proceso de investigación científica para el caso especial de Nemocon se cuenta con una especie endémica denominada **CONDALLA TOMASIANA o GURRUMAY**, reconocida oficialmente por el Jardín Botánico José Celestino Mutis. No obstante la autoridad ambiental CAR quiere desconocer tal situación y persiste en seguir avalando el proyecto para construcción de un relleno sanitario en este sector, cuando el Decreto ley 2811 de 1979. en su artículo 1° El ambiente es patrimonio común. El estado y los particulares deben participar en su preservación y manejo, que son de utilidad pública e interés social.

Que existe otro aspecto de gran importancia no solo para el Municipio, sino para la humanidad entera y es la gran riqueza arqueológica de Nemocon reconocida por autoridades como el Instituto Colombiano de antropología e Historia ICANH, por el cual el Concejo Municipal de Nemocon expidió el Acuerdo No 020 de agosto 29 de 2009 en el cual se declaran Bienes de Patrimonio arqueológico y Cultural la Zona arqueológica las salinas, las Zonas ubicadas en las veredas Mogua, Susata, Cerro Verde y Checua del Municipio de Nemocon Cundinamarca, tal como lo dispone la





Ley 1185 de 2008, la Ley 397 de 1997, la Ley 163 de 1959, la Ley 36 de 1936, la Ley 14 de 1936, el Decreto 522 de 1971, el Decreto 833 de 2002 y el Decreto 763 de 2009.

Que el Municipio en desarrollo del Acuerdo antes citado presentó para estudio y aprobación del ICANH un plan de manejo arqueológico el cual fue socializado debidamente con la comunidad.

Que el Municipio presentó una propuesta a la CAR en la concertación y delimitó un área con un polígono que contempla una UNIDAD DE PLANIFICACION RURAL para manejar los temas de la minería, el desarrollo suburbano de la vereda Patio Bonito, el manejo de la CONDALLA THOMASIANA y el manejo de la parte arqueológica.

Que para esto la CAR, otorgó un término de un (1) año para desarrollarla e implementarla, erróneamente a pesar de que en la concertación ( el numeral 5.9) del Acta de Concertación se aceptaron las consideraciones de la CAR y las disposiciones del Decreto 3600 de 2007, se acepta la delimitación de la UPR enmarcada en el Plano 5ª,

Que así mismo el Municipio planteó como un artículo especial en el Proyecto de Acuerdo de Ajustes al POT, el manejo para el área de influencia arqueológica de los sectores Checua, Cerro Verde, Casa Blanca.

Que no se explica el Concejo Municipal, cómo la CAR al haber concertado la UPR para el sector antes mencionado siga insistiéndole al Municipio en dejar infraestructura para servicios públicos en unos predios para la construcción de un relleno sanitario, situación que difiere de lo concertado para la implementación de la UPR.

Que el Concejo Municipal, dentro de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial las conferidas en la Ley 136 de 1994, puede reglamentar el uso del suelo, bajo los parámetros establecidos en la normatividad vigente y cree conveniente jurídica, técnicamente, avalados por los diferentes entes como el Jardín Botánico, la Universidad Nacional de Colombia, el Instituto de Antropología e Historia ICANH; que este suelo debe ser protegido y bajo ninguna circunstancia permitir la construcción de un relleno sanitario.

Que los elementos planteados por el Municipio en los ajustes del Plan de Ordenamiento Territorial, demuestran que éste tiene un proyecto para el manejo integral de residuos, como es una planta de Tratamiento de Residuos, y no como aparece en el Acta de Concertación (numeral 4.5.3), que es para la Construcción y/o localización de un relleno sanitario local en el inmueble denominado 00-00-0006-0090-000 ubicado en la vereda Cerro Verde, situación esta aclarada por el señor Alcalde Municipal.

Que el Consejo Territorial de Planeación, mediante Acta del día 22 de diciembre de 2009, conceptuó favorablemente a los ajustes presentados al Acuerdo 29 de 2000, aprobados en Acta de Concertación : revisión y Ajustes Plan de Ordenamiento Territorial y Resolución No. 3278 del 21 de Diciembre de 2009, en los términos dispuestos en la Ley 388 de 1997.

Que a su vez el CTP manifestó que al punto no concertado con la CAR, en lo relacionado con la infraestructura para servicios públicos, está de acuerdo con el Municipio y resalta que dentro de la autonomía que tiene el Concejo Municipal y facultado en las normas vigentes, pueden regular el uso del suelo de su jurisdicción. Que existen principios constitucionales y legales posiblemente vulnerados con la construcción de un proyecto de relleno sanitario.

Que a la Resolución 3278 de Diciembre 21 de 2009 en su artículo 4º difiere el Concejo Municipal de la CAR, ya que esta no puede supeditar la sanción de un acuerdo aprobado por el Concejo, a la revisión de la CAR, pues esta no tiene esta competencia legal y se tienen otras instancias para objetar lo aprobado, conforme lo establecen las normas vigentes.



Que el artículo 9° de la Resolución 3278 de Diciembre 21 de 2009, el Concejo Municipal, acogerá las disposiciones que se deriven según lo dispone la Ley 507 de 1999 en cuanto al punto no concertado.

Que por lo anteriormente expuesto.

#### ACUERDA

**ARTÍCULO 1°.** Adoptase la actualización y ajuste de los contenidos del Acuerdo Municipal 029 de Diciembre 10 del 2000 consignado en los siguientes títulos, secciones, artículos y párrafos, haciendo referencia al Acuerdo 029 de 2000. Hacen parte integral del mismo el Documento Técnico de soporte, La Formulación de los ajustes y Cartografía de soporte.

**ARTICULO 2°. EL ARTÍCULO 11 DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARÁ ASÍ:**

#### **ARTICULO 11. Suelo Urbano.**

Está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento territorial, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de rehabilitación.

Las áreas que conforman el suelo urbano están delimitadas en los mapas del perímetro propuesto para la cabecera municipal.

La delimitación técnica de estos perímetros se describe con sus respectivos puntos coordenados y se representan en el mapa de perímetro urbano.

PUNTO	ESTE	NORTE	AREA
1	1020809,4030	1052113,1870	URBANO
2	1021237,4040	1052273,5960	URBANO
3	1021769,6330	1052208,5450	RBANO
4	1022118,2060	1052317,6570	URBANO
5	1022089,5450	1052374,4020	URBANO
6	1022239,1540	1052393,5850	URBANO
7	1022245,1860	1052353,9560	URBANO
8	1022507,9370	1052684,5880	URBANO
9	1022405,7360	1052686,5060	URBANO
10	1022413,6760	1053036,0150	URBANO
11	1022589,0310	1052938,6710	URBANO
12	1022646,7960	1053085,8520	URBANO
13	1022740,6520	1053174,5060	URBANO
14	1022896,1000	1053241,8140	URBANO
15	1022889,7310	1053255,5630	URBANO





PUNTO	ESTE	NORTE	AREA
16	1022949,2050	1053289,4320	URBANO
17	1022963,3940	1053257,6780	URBANO
18	1023038,3800	1053262,3220	URBANO
19	1022979,0260	1053230,0810	URBANO
20	1023039,5600	1053121,1770	URBANO
21	1022889,5230	1053037,7320	URBANO
22	1022820,8640	1052962,6140	URBANO
23	1022738,2250	1052567,2560	URBANO
24	1022637,5890	1052438,8830	URBANO
25	1022577,8570	1052361,0070	URBANO
26	1022389,3910	1052078,2510	URBANO
27	1022401,5360	1051889,8460	URBANO
28	1022544,4680	1051717,5850	URBANO
29	1022500,4980	1051651,5110	URBANO
30	1022451,7710	1051712,8350	URBANO
31	1022368,1450	1051691,2060	URBANO
32	1022374,4800	1051602,2370	URBANO
33	1022300,0140	1051564,7620	URBANO
34	1022305,9200	1051490,9730	URBANO
35	1022144,5900	1051594,8190	URBANO
36	1022160,5570	1051662,7680	URBANO
37	1022201,3750	1051821,8060	URBANO
38	1021713,3310	1052058,5160	URBANO
39	1021640,7550	1051939,0660	URBANO
40	1021547,0220	1051962,7800	URBANO
41	1021550,5800	1052034,7190	URBANO
42	1021507,7070	1052029,3500	URBANO
43	1021492,0370	1052098,3910	URBANO
44	1021412,4780	1052078,5450	URBANO



**ARTICULO 3°. EL ARTÍCULO 12. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 12. Suelo de expansión urbana.**

Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento, de acuerdo con los programas de ejecución.

Este suelo incluye las áreas necesarias para atender el crecimiento urbano de Nemocón, con 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. Esta categoría incluye posibles áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Que para un adecuado desarrollo de estas áreas es necesario hacer un plan parcial, el cual tenga en cuenta la provisión de suelo para vivienda de interés social, espacio público para el esparcimiento de sus habitantes.

El área de expansión es: Área de expansión urbana denominada Santa Ana, las cuales se delimitan en el mapa del perímetro urbano con los siguientes puntos coordenados

**AREA DE EXPANSION URBANA SECTOR SANTA ANA**

PUNTO	ESTE	OESTE	AREA
42	1021507,7070	1052029,3500	EXPANSION
43	1021492,0370	1052098,3910	EXPANSION
44	1021412,4780	1052078,5450	EXPANSION
47	1021474,7440	1051985,0090	EXPANSION
48	1021430,0950	1052066,4280	EXPANSION

**ARTICULO 4. EL ARTÍCULO 14. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**AL ARTÍCULO 14. Suelo Suburbano.**

El suelo suburbano está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, de manera que se garantice el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las leyes 99 de 1993 y 142 de 1994

No se podrá realizar actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo.

**ARTICULO 5. EL ARTÍCULO 16. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 16. CENTROS POBLADOS RURALES.** Los Centros poblados Rurales del municipio de Nemocón se delimitan en la cartografía a nivel predial así: Patio Bonito, la Puerta, Oratorio y Astorga, que para un eficiente desarrollo estos deben

"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA"

7

Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239





contar con un diseño vial que incorpore los equipamientos necesarios, el cual será adelantado por el municipio.

Los centros poblados deberán regirse por las siguientes normas

**USO PRINCIPAL:** Residencial con vivienda unifamiliar.

**USOS COMPATIBLES:** Institucional grupo 1, comercial grupo 1.

**USOS CONDICIONADOS:** Industrial grupo 1, comercial grupo 2.

**USOS PROHIBIDOS.** Comercial grupo 3 y 4, Industrial grupo 3, institucional grupo 2 y 3

#### **NORMAS ESPECÍFICAS**

**Lote mínimo.** Unifamiliar 200 m<sup>2</sup>.

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes 10 m.

**Número de pisos:** La altura máxima permitida para las construcciones residenciales Unifamiliar de un (1) piso, una vez este centro poblado cumpla con las condiciones urbanísticas e infraestructura de servicios se permitirán dos pisos

#### **Aislamientos:**

Laterales: No se exigen.

Posteriores: Mínimo 3 mts, Deben empatar con los patios vecinos

**Voladizos** Las construcciones deberán dejar un voladizo de 0.60 mts, conservando la armonía de las edificaciones existentes.

**Retrocesos:** El retroceso debe ser el establecido para el tipo de vía y sus especificaciones, en cuyo caso no deben ser inferiores a 2m.

**PARAGRAFO 1 :**Para el centro Poblado Patio Bonito, por tener un desarrollo urbanístico adelantado, se debe elaborar un estudio que contemple diseño de vías, espacios públicos y plan de servicios públicos que considere el tratamiento de sus aguas residuales. Una vez este cumpla con estas condiciones, el municipio realizará el ajuste para incorporarlo como perímetro urbano y revisará la densidad y alturas de las edificaciones.

El municipio deja previsto la elaboración de una Unidad de planeamiento rural, UPR, donde contemple la reglamentación urbanística y delimitación precisa de este centro poblado, así mismo la delimitación de un área de exclusión minera alrededor del perímetro que se determine.

**PARAGRAFO 2.** Para establecer una delimitación precisa de los centros poblados, el municipio elaborará los levantamientos topográficos, teniendo en cuenta la delimitación predial del mapa de usos del suelo rural, con cuadro de coordenadas reales producto de este levantamiento topográfico, estos levantamientos serán la base para realizar la planificación de que trata el artículo 16 del decreto 3600 de 2007.

#### **ARTÍCULO 6. EL ARTÍCULO 22. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASÍ:**

##### **ARTICULO 22. Tratamiento de Conservación Urbanística y arquitectónica.**

Es el mecanismo normativo para el manejo del territorio determinado como patrimonio urbanístico, el cual corresponde a áreas con estructuras urbanas de tradición de una determinada época de la historia urbana, constituyéndose en elementos representativos del desarrollo urbano que aportan formas valiosas del urbanismo para la consolidación de la identidad y memoria urbana. Este tratamiento se aplica para asegurar un desarrollo armónico y ordenado de las actuaciones urbanísticas.

El Centro Histórico municipal del municipio estará sometido al tratamiento de conservación urbanístico, Para lo cual es necesario realizar un estudio detallado en el que se determine el centro histórico municipal, una clasificación precisa de los

"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA"





inmuebles de conservación integral, conservación tipológica y conservación parcial, este estudio será aprobado mediante acuerdo municipal que complemente el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 7. EL ARTÍCULO 51. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 51° DELIMITACION Y CARACTERIZACION DE LAS AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS. AREAS DE PLANIFICACION URBANA APU.**

Para la aplicación de la norma el área urbana de la cabecera municipal se clasifica en las siguientes áreas morfológicas homogéneas:

1. AREA DE PLANIFICACION URBANA UNO (1)-CENTRO. APU1
2. AREA DE PLANIFICACION URBANA DOS (2) SALINAS APU2.
3. AREA DE PLANEAMIENTO URBANO TRES (3). OBRERO-APU3
4. AREA DE PLANEAMIENTO URBANO CUATRO (4). SAN RAFAEL-APU4
5. AREA DE PLANIFICACION URBANA CINCO (5) APU5
6. AREA DE PLANIFICACION URBANA SEIS (6) –APU 6
- 7 AREA DE PLANIFICACION URBANA SIETE (7) –NORTE. APU 7

Para un manejo eficiente del desarrollo urbanístico, Cada una de estas áreas tendrá unas directrices y normas urbanas y estarán plenamente delimitadas en el mapa de Unidades de Planificación Urbana.

**ARTICULO 8. EL ARTÍCULO 53. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 53° JERARQUIAS DE LOS USOS URBANOS DEL SUELO.**

Para efectos de la asignación de usos se ha jerarquizado los usos en Usos Principales, Usos compatibles, usos condicionados y usos prohibidos, las definiciones se presentan a continuación.

**1. EL USO PRINCIPAL,** Se refiere al conjunto de actividades que resultaron más adecuadas o aptas, del análisis de aptitud de las tierras del municipio, y de las características sociales y económicas de los productores. Tiene como propósito disminuir y frenar los usos inadecuado, muy inadecuado y subutilizado de las tierras urbanas y rurales del municipio, y disminuir el deterioro ambiental y social que en el tiene lugar, para avanzar hacia la sostenibilidad de las zonas correspondientes.

**2. EL USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO,** tal como su nombre lo indica, es aquel cuyas actividades son complementarias al uso principal, y que de igual forma corresponde con la aptitud predominante y las características de la zona hacia la que se propone. Así mismo, tiene como objetivo contribuir a minimizar el deterioro de los recursos naturales y sociales para el avance hacia la sostenibilidad.

**3. EL USO CONDICIONADO,** Hace referencia a aquellas actividades que si bien no corresponden satisfactoriamente con la aptitud de la zona, resultan compatibles con la actividades de los usos principal y complementario, siempre que se cumplan determinados requisitos o condiciones para llevarlas a cabo. Estos requisitos son enfocados básicamente al control y mitigación de impactos de diverso orden. Para poder introducir un uso condicionado, se deberán reunir los requisitos ambientales exigidos por las autoridades responsables y tener la viabilidad del Consejo consultivo de Ordenamiento Territorial. Una vez aprobados es necesario realizar la debida divulgación en el Municipio o la Región, si afecta o tiene incidencia en un área mayor a la municipal.

**4. EL USO PROHIBIDO,** Es aquel que definitivamente no podrá ser desarrollado en la zona correspondiente, pues ella no tiene aptitud ni las características sociales y económicas de la misma le son compatibles. En este sentido, tampoco es compatible con los usos principal, complementario o condicionado.





Para un manejo eficiente de la compatibilidad de usos del suelo, se debe aplicar una matriz de compatibilidad de usos del suelo y que se desarrolla en este acuerdo municipal.

**ARTICULO 9. EL ARTÍCULO 54. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 54° DETERMINACION DE LOS USOS DEL SUELO.**

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

1. **VIVIENDA UNIFAMILIAR** Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
2. **VIVIENDA BIFAMILIAR.** Son aquellas en las cuales un lote de terreno esta ocupado por dos unidades prediales sometidas al régimen de propiedad horizontal o reglamento de copropiedad.
3. **VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende una o varias edificaciones de varios pisos, donde se desarrollan múltiples viviendas, las cuales comparten áreas y servicios comunales y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.
4. **CONJUNTOS O AGRUPACIONES DE VIVIENDA.** Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales privadas derivadas del régimen de propiedad horizontal, áreas y servicios comunes a toda la agrupación, tales como vías privadas, áreas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros similares.

**USO PRINCIPAL COMERCIAL y DE SERVICIOS.** Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinado al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios. Se distinguen cuatro grupos, según su magnitud e impacto:

**Grupo 1 Local de bajo impacto ambiental y urbanístico:** Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo domestico requeridos por la comunidad de un sector dado, se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales estos establecimientos tienen las siguientes características: a) venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje y que no implica especialización de edificaciones y no genera o requiere usos complementarios b) Funcionamiento de oficinas profesionales individuales o consultorios médicos. c) Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de zonas de cargue o descargue y de vías de acceso de gran amplitud. d) permanencia corta de los clientes por lo cual no dispone de zonas de estacionamiento para vehículos e) baja o nula generación de empleo.

**Grupo 2 Urbano de mediano impacto ambiental y Urbanístico,** Comprenden usos comerciales de intercambio de bienes y servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de todo un sector del área urbana, se trata de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales, total o parcialmente adecuadas para tal fin, o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales o ubicadas en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones o en edificaciones especializadas para el uso comercial. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social pero de impacto urbanístico significativo a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. Estos establecimientos tienen estas características: a) Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con





exigencia eventual de vitrinas y bodegas. a) Funcionamiento de centros profesionales de oficinas o consultorios médicos, hoteles c) Funcionamiento de parqueaderos para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas. d) Por su tamaño requieren zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía. e) Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales. f) Mediana generación de empleo.

**Grupo 3 Servicios de alto impacto ambiental y urbanístico.** No son compatibles con la vivienda por el impacto ambiental, social y urbanístico que generan.. Comprenden usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generados mas allá de los límites municipales, es decir con atracción de otros municipios de la región. Estos tipos de comercio pueden darse agrupados en centros comerciales o empresariales que conforman unidades arquitectónicas urbanísticas y comparten áreas y servicios comunales, o establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios. En general tienen estas características: a) con mayores requerimientos de cargue y descargue incluye bodegas a gran escala, venta de maquinaria, servitecas, talleres y servicios al sector transportes y procesamiento de productos a gran escala. b) Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud construidas especialmente para el uso comercial y prestación de servicios con infraestructuras variadas de acceso, cargue y descargue especializado, estacionamientos al aire libre o subterráneos, diversión y otras. d) Constituyen centros de empleo con afluencia permanente de trabajadores y por lo general tienden a generar comercio grupo 2. e) Generan impacto ambiental, ruido, debiendo mitigar mediante obras de adecuación, sujetas a las recomendaciones de la Oficina de Planeación.

**Grupo 4 Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines:** Son aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo realizados en casas de lenocinio, prostíbulos, o establecimientos similares independientemente de la denominación que adopten. Este grupo es incompatible con el uso residencial o cualquier uso de carácter dotacional educativo.

**USO PRINCIPAL INSTITUCIONAL.** Es aquel propio de los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad urbana. Según el tipo de servicio, puede ser administrativo, educativo, asistencial, cultural, de seguridad y de culto religioso, públicos o privados De esta manera se clasifican en:

**1. Grupo 1 Institucional (I):** Son los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidad al tráfico urbano, como los usos dotacionales educativos que prestan servicios de educación formal o no formal, de carácter público o privado y de cualquier clase o nivel, también están los usos dotacionales de salud, ancianatos, edificios para administración pública. Aunque se consideran de bajo impacto urbanístico y ambiental deben construir instalaciones adecuadas. Los servicios que corresponden son: a) Asistenciales: puestos de salud, hospitales, dispensarios, salas cunas y centros comunales. b) Educativos: Colegios, guarderías, jardines infantiles, institutos de capacitación técnica. c) Administrativos: Notarías, d) Culto: salas de culto, administración pública y/o privada. e) Seguridad: Puestos de policía

**2. Grupo 2 Institucional Recreacional (I.Rec.):** Son áreas, establecimientos públicos o privados cuyo actividad principal es la recreación y el esparcimiento, los cuales hacen parte del espacio público efectivo del municipio, tales como parques recreativos municipales, parques ecológicos y culturales, centros deportivos.

**3. Grupo 3 Institucional especial (I.E):** Comprenden los servicios cívico o institucionales que atienden la demanda generada mas allá de los límites municipales, se desarrollan en edificaciones especializadas, generan mucha afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores, por estas razones estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto. Los servicios que corresponden a estos usos son: a) Asistenciales: Hospitales y clínicas generales, b) Educativos: Establecimientos de educación básica, media y superior c)

"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA" 11

Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239





Seguridad: Cuarteles, cárceles y similares. d) Hoteles y centros de convenciones. e) Administrativo público o privado

**USO PRINCIPAL INDUSTRIAL.** Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la transformación de materias primas, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos, de acuerdo con las características y establecimiento industrial. Puede ser de tipo liviano, medio y pesado y se clasifican de la siguiente manera:

**Grupo 1. Industrial Artesanal:** Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos, en general se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales, o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes y su característica principal son: a) Manufactura artesanal y transformación de productos por métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo, b) abastecimientos de materias primas y transportes de tipo liviano, c) No requieren infraestructuras especiales, ni genera olores, ruidos, emisiones ni afluentes contaminantes, sin embargo debe tomar medidas para mitigar los impactos ambientales que produzca.

**Grupo 2. Industrial mediano:** Son fabricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico, se ubica en bodegas o edificios especializados y presentan las siguientes características: a) Procesos de manufactura o transformación mediante equipos y laboratorios especializados, con demanda específica de infraestructura de servicios públicos. b) Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados c) Generación alta de empleo y mano de obra especializada con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y público, d) Generación en sus alrededores de establecimientos comerciales industriales y de servicios complementarios. e) dado que su impacto es bajo, deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produzca.

**Grupo 3. Industrial Pesado:** Este tipo de industria implica un gran movimiento de materias primas a grandes escalas y bodegas de almacenamiento con acondicionamiento en infraestructura acorde, su característica principal es que tienen un gran impacto ambiental y urbanístico, transporte de carga pesada, este tipo de actividad no es compatible con el uso urbano.

#### **ARTICULO 10. EL ARTÍCULO 55. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

##### **ARTICULO 55° DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS:**

Los tratamientos son los mecanismos normativos que permiten enfatizar y orientar la aplicación de políticas, estrategias e inversiones en las diferentes áreas de planificación, con miras a consolidar su homogeneidad y a preservar las características ambientales, urbanas y de entorno, de manera que a través de las operaciones estratégicas propias de cada uno de ellos se logre la materialización del Modelo Territorial de Ordenamiento adoptado en este Plan.

Los tratamientos hacen relación a la reglamentación de aspectos de ordenamiento físico, susceptibles de cualificación, gradación, restricción y ordenación y, en general, a aquellos aspectos que admitan diversas formas de regulación del desenvolvimiento de las actividades urbanas, el desarrollo y la actualización de áreas que poseen valores y estructuras.

Los tratamientos que se adoptan para el Plan de Ordenamiento Territorial se encuentran delimitados en el mapa de Planificación Urbana, y son las siguientes:

1. Tratamiento de desarrollo
2. Tratamiento de consolidación Urbanística

"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA"

12

Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239





3. Tratamiento de rehabilitación.
4. Tratamiento de conservación Urbanística y arquitectónica
5. Tratamiento de Renovación urbana.
- 6.

**ARTICULO 11. EL ARTÍCULO 56. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI Así:**

**ARTICULO 56° TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

El tratamiento de desarrollo es el determinado para orientar, a través del proceso de urbanización, la incorporación de predios urbanizables no urbanizados al desarrollo urbano de la ciudad. Es aplicable en las áreas urbanas, de expansión y suburbanas localizadas en el suelo rural.

El proceso de urbanización se define como la actuación urbanística encaminada a dotar los predios de las condiciones de infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamiento colectivo de interés público o social, para su construcción.

**APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO:** Serán objeto de la aplicación del tratamiento de desarrollo, los inmuebles que cumplan con las siguientes características:

Predios aptos para el desenvolvimiento de los usos urbanos, identificados como grandes vacíos urbanísticos en el mapa de usos, susceptibles de ser sometidos al proceso de urbanización, con el fin de que se provean de la infraestructura urbanística necesaria para su edificación. Se excluyen de esta clasificación los predios a los cuales se les haya expedido licencia de urbanización, siempre y cuando ésta se encuentre vigente.

Predios clasificados con otros tratamientos, que no hayan realizado las cesiones de espacio público ni construido las obras de infraestructura. Mediante el proceso de urbanización se les dotará de estos elementos, correspondiéndole como normas urbanísticas y arquitectónicas las del tratamiento donde se encuentren.

Predios ubicados en las áreas previamente programadas como suelo de expansión, cuyo desarrollo sea concertado o determinado en los programas de ejecución que conforman el Plan de Ordenamiento. Serán considerados dentro de las previsiones del crecimiento de la ciudad y provistos de la dotación urbanística, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo, mediante la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios.

**ARTICULO 12. EL ARTÍCULO 57. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI Así:**

**ARTICULO 57° TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION URBANISTICA** El tratamiento de Consolidación tiene como objetivo concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados o susceptibles de incentivarse, de acuerdo a condiciones morfológicas del espacio urbano, buscando coherencia entre la intensidad y tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para que los particulares puedan actuar libremente, de acuerdo lo establecido por las normas.

Cuenta en su reglamentación con una normativa que estimula la generación de espacio público y una densificación que permita aprovechar el potencial de desarrollo predial, previendo por sí mismo el equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

Dentro de este tratamiento la definición de usos del suelo responderá, en primer lugar, al modelo de ordenamiento adoptado por el presente Acuerdo y, en segundo lugar, a las características de las áreas, pudiendo retomarse los usos originales en casos específicos. Este tratamiento permite una gama más amplia de usos, incluyendo las exigencias para controlar el impacto que generen sobre el espacio urbano o que ejerzan unos sobre los otros.

**ARTICULO 13. EL ARTÍCULO 58. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

*"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA"*

13

Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239





**ARTICULO 58° TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN URBANA.** Son áreas de la zona urbana que han tenido un deterioro urbanístico y que merecen recuperarse con programas y proyectos que eleven las condiciones de vida de sus habitantes, o en su defecto pueden estar constituidas por áreas donde se ha deteriorado un contexto urbanístico, se incluyen áreas donde es necesario hacer obras de infraestructura para el acondicionamiento de terrenos, requieren de acciones de rehabilitación y mejoramiento del entorno, los cuales incluyen la previsión y dotación de espacios requeridos para el uso público, equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos, y en general, requieren de obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio y de las viviendas y en algunos casos reubicación de viviendas.

**ARTICULO 14. . EL ARTÍCULO 60. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 60° NORMAS DE USO DE ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS**

**NORMAS PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANO 1 -APU 1. CENTRO.**

Es un área con vocación turística cultural que constituyen sectores de atracción de actividad ciudadina y por lo tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, especialmente el comercial. Se encuentra delimitada en el mapa de Unidades de Planificación Urbana y esta área se regula por las siguientes normas:

**USO PRINCIPAL:** Residencial grupo 1, Comercial grupo 1

**USOS COMPATIBLES:** Institucional grupo 1 y 2, Industrial grupo 1

**USOS CONDICIONADOS:** Industrial 2, Institucional 3

**USOS PROHIBIDOS.** Comercial grupo 3 y 4, Industrial grupo 3

**NORMAS ESPECÍFICAS**

**Lote mínimo. 98 m2**

**Frente Mínimo: 7 m**

**Numero de pisos:** La altura máxima permitida para las construcciones residenciales será de dos (2) pisos y altillo.

**Aislamientos:**

Laterales: No se exigen.

Posteriores: Mínimo 3 mts, Deben empatar con los patios vecinos

**Voladizos** Las construcciones que tengan una altura mayor a un (1) piso deberán dejar un voladizo de 0.60 mts, conservando la armonía de las edificaciones existentes.

**Retrocesos:** El retroceso debe ser el establecido para el tipo de vía y sus especificaciones, en cuyo caso no deben ser inferiores a 2m .

**Áreas de cesión:** Tipo A y B establecidas en este acuerdo municipal para cada tipo de urbanización.

**Disposiciones Especiales:**

Por ser considerado centro histórico municipal, es importante tener en cuenta las normas específicas para cada predio de conservación de acuerdo al estudio o determinación de inmuebles de conservación integral, conservación tipológica o conservación parcial.

**Características Arquitectónicas:** Las construcciones deben propender por diseños que guarden la armonía con las construcciones del sector, conservando la altura y elementos arquitectónicos propios de esta área. En el marco del parque principal se debe conservar y prohibir la modificación o destrucción de las fachadas, el municipio debe incentivar a sus propietarios para que se conserven los inmuebles y





la altura de las edificaciones no debe sobrepasar la del conjunto de edificaciones existentes alrededor del parque.

**Características ambientales, sanitarias y paisajísticas:** Los proyectos localizados en esta área no podrán producir contaminación por aire, olores ofensivos; Los niveles de ruido deben estar dentro del rango establecido por las normas vigentes; Visual por cantidad y/o localización de la publicidad exterior visual; Los locales comerciales en especial los restaurantes deberán cumplir con los requisitos sanitarios. En general se deberá realizar el mantenimiento de sus fachadas y andenes para evitar su deterioro.

El municipio exigirá las medidas de mitigación para cada una de las actividades que generen contaminación, en especial las producidas por ruidos, malos olores y visual, complementando esta norma con medidas policivas, decretos o resoluciones.

Respecto a las viviendas ubicadas al pie de la colina y que hacen parte de esta área de planeamiento es necesario tener en cuenta la restricción en la construcción de vivienda, como precaución al deslizamiento que se presenta, la oficina de planeación municipal evaluará esta condición al momento de autorizar una construcción, tomando como medida la restricción en altura.

#### **NORMAS PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANO 2 -APU 2. SALINAS.**

Esta área de planeamiento es residencial y hace referencia a la zona sur de la cabecera municipal, sector las Salinas, se encuentra delimitada en el mapa de Áreas de Planificación Urbana y esta área se regula por las siguientes normas:

**USO PRINCIPAL:** Residencial con vivienda unifamiliar.

**USOS COMPATIBLES:** Institucional grupo 1, comercial grupo 1.

**USOS CONDICIONADOS:** Industrial grupo 1, comercial grupo 2.

**USOS PROHIBIDOS.** Comercial grupo 3 y 4, Industrial grupo 3, institucional grupo 2 y 3

#### **NORMAS ESPECÍFICAS**

**Lote mínimo.** Unifamiliar 98m<sup>2</sup>.

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes 7 m .

**Número de pisos:** La altura máxima permitida para las construcciones residenciales Unifamiliar de dos (2) pisos y un (1) piso para viviendas ubicadas en terrenos que presenten amenazas o restricciones topográficas.

#### **Aislamientos:**

Laterales: No se exigen.

Posteriores: Mínimo 3 mts, Deben empatar con los patios vecinos

**Voladizos** Las construcciones que tengan una altura mayor a un (1) piso deberán dejar un voladizo de 0.60 mts, conservando la armonía de las edificaciones existentes.

**Retrocesos:** El retroceso debe ser el establecido para el tipo de vía y sus especificaciones, en cuyo caso no deben ser inferiores a 2m.

**Áreas de cesión:** Tipo A y B establecidas en este acuerdo municipal para cada tipo de urbanización.

**Consideraciones especiales:** Por estar limitando al borde rural y cercano al desarrollo de las actividades de la mina de sal, se debe prever el impacto que puede tener un posible riesgo por hundimiento o remoción localizada, de todas maneras la previsión de estos eventos debe estar estudiada y valorada con las entidades que están a cargo de la Mina.

#### **NORMAS PARA EL AREA DE PLANEAMIENTO URBANO TRES (3). OBRERO-APU3**





Se la denomina Obrero, pero es el área contigua al sector la puerta y que es la entrada al área urbana, se caracteriza principalmente por tener los espacios institucionales más grandes del municipio y a la vez se combina con desarrollos urbanísticos de densidades altas, vivienda de interés social. Se encuentra delimitada en el mapa de Áreas de Planificación Urbana y esta área se regula por las siguientes normas:

**USO PRINCIPAL:** Residencial con vivienda unifamiliar Y Bifamiliar, densidades altas.

**USOS COMPATIBLES:** Institucional grupo 1, 2 Y 3, comercial grupo 1, Industrial grupo 1

**USOS CONDICIONADOS:** Industrial grupo 2, comercial grupo 2

**USOS PROHIBIDOS.** Comercial grupo 3 y 4, Industrial grupo 3.

#### **NORMAS ESPECÍFICAS**

**Lote mínimo.** Unifamiliar 72m<sup>2</sup>., bifamiliar 115 m<sup>2</sup>

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes 6 m para todos los tipos de vivienda.

**Número de pisos:** La altura máxima permitida para las construcciones residenciales será de dos (2) pisos con altillo.

#### **Aislamientos:**

Laterales: No se exigen.

Posteriores: Mínimo 3 mts, Deben empatar con los patios vecinos

**Voladizos** Las construcciones que tengan una altura mayor a un (1) piso deberán dejar un voladizo de 0.60 mts, conservando la armonía de las edificaciones existentes.

**Retrocesos:** El retroceso debe ser el determinado según ancho de la vía, mínimo 2 metros.

**Áreas de cesión:** Tipo A y B establecidas en este acuerdo municipal para cada tipo de urbanización.

**Consideraciones Especiales:** Esta área le proporciona al municipio una organización en términos de equipamientos, es importante rodear a esta área de obras de arte en términos de andenes amplios, señalización vial, cruces peatonales, de tal manera que la vía intermunicipal que la atraviesa haga parte integral de la malla vial urbana.

#### **NORMAS PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANO 4 -APU 4. SAN RAFAEL.**

Esta área se denomina San Rafael y es contigua al centro, su uso es predominante residencial, compatible con institucionales y sobre la vía intermunicipal se desarrolla un uso comercial, se encuentra delimitada en el mapa de Áreas de Planificación Urbana y esta área se regula por las siguientes normas:

**USO PRINCIPAL:** Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar.

**USOS COMPATIBLES:** Institucional grupo 1 y 2, comercial grupo 1.

**USOS CONDICIONADOS:** Industrial grupo 1, comercial grupo 2, Institucional grupo 3.

**USOS PROHIBIDOS.** Comercial grupo 3 y 4, Industrial grupo 3.

#### **NORMAS ESPECÍFICAS**

**Lote mínimo.** Unifamiliar 98m<sup>2</sup>, Bifamiliar 160 m<sup>2</sup>.

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes 7 m para Unifamiliar y Bifamiliar.

**Número de pisos:** La altura máxima permitida para las construcciones residenciales Unifamiliar y bifamiliar será de tres (2) pisos

#### **Aislamientos:**

Laterales: No se exigen.





Posteriores: Mínimo 3 mts, Deben empatar con los patios vecinos

**Voladizos** Las construcciones que tengan una altura mayor a un (1) piso deberán dejar un voladizo de 0.60 mts, conservando la armonía de las edificaciones existentes.

**Retrocesos:** El retroceso debe ser el establecido para el tipo de vía y sus especificaciones, en cuyo caso no deben ser inferiores a 2m.

**Áreas de cesión:** Tipo A y B establecidas en este acuerdo municipal para cada tipo de urbanización.

**Consideraciones especiales:** Esta área de planificación tiene la característica de tener un comercio sobre la vía intermunicipal, sobre la cual es necesario reglamentar unos usos comerciales y estacionamientos, para evitar la congestión vehicular.

Esta área de planeamiento urbano coincide con un tratamiento de consolidación, existen lotes grandes que se pueden lograr desarrollar y convertirse en una solución de vivienda para el municipio, el proceso de consolidación de esta área debe propender por un desarrollo armónico de acuerdo a las normas urbanísticas que el POT implemente.

El manejo de espacios públicos en los proyectos que se llegaren a implementar debe ser la prioridad, haciendo una evaluación general de esta área, encontramos que a parte de dos instituciones educativas, no posee equipamientos de orden municipal que posibiliten la construcción de espacios públicos, debe ser una iniciativa de la comunidad, líderes del sector la recuperación de andenes y vías internas, para lograr un desarrollo mas armónico.

Los proyectos que se pueden desarrollar en esta área deben tener en cuenta densidades altas y medias, en cuanto a equipamientos debe propender por la recuperación de la estación el ferrocarril como un punto de encuentro e identificación urbana

#### **NORMAS PARA AREA DE PLANIFICACION URBANA CINCO (5) – APU5**

Está delimitada por el norte con la calle 11, occidente con la carrera 6, sur con la calle 9 y al oriente con el limite de perímetro. Se encuentra delimitada en el mapa de Áreas de Planificación Urbana y se regula por las siguientes normas:

**USO PRINCIPAL:** Residencial con vivienda unifamiliar y Bifamiliar, densidades altas y medias.

**USOS COMPATIBLES:** Institucional grupo 1, comercial grupo 1, Industrial grupo 1

**USOS CONDICIONADOS:** Industrial grupo 2, Institucional grupo 2, comercial grupo 2

**USOS PROHIBIDOS.** Comercial grupo 3 y 4, Industrial grupo 3.

#### **NORMAS ESPECÍFICAS**

**Lote mínimo.** Unifamiliar 72m<sup>2</sup>., bifamiliar 115 m<sup>2</sup>, en densidad alta y unifamiliar 86 m<sup>2</sup>, bifamiliar 160 m<sup>2</sup>, en densidad media

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes 6 m en densidad alta y 7 para densidad media.

**Número de pisos:** La altura máxima permitida para las construcciones residenciales será de dos (2) pisos con altillo.

#### **Aislamientos:**

Laterales: No se exigen.

Posteriores: Mínimo 3 mts, Deben empatar con los patios vecinos

**Voladizos** Las construcciones que tengan una altura mayor a un (1) piso deberán dejar un voladizo de 0.60 mts, conservando la armonía de las edificaciones existentes.





**Retrocesos:** El retroceso debe ser el determinado según ancho de la vía, mínimo 2 metros.

**Áreas de cesión:** Tipo A y B establecidas en este acuerdo municipal para cada tipo de urbanización.

**Consideraciones Especiales:** Esta área de planificación, presenta un deterioro urbanístico por la forma como se ha desarrollado, no hay una planificación vial concreta, encontrando algunos casos de vías angostas y puntos ciegos que desmejoran la movilidad del sector.

Es importante que el tratamiento de consolidación que se le de al sector propicie una mejor movilidad, es un área que tiene lotes libres para desarrollar, contiguos al límite urbano, no es un área de expansión pero se debe tratar como consolidación y tener un cuidado muy especial en la trama urbana que se le dé a los predios que aún no han sido desarrollados.

El nivel de vida de los habitantes de este sector se debe elevar con la construcción de un parque o cancha que posibilite el esparcimiento de sus habitantes.

#### **NORMAS PARA EL AREA DE PLANIFICACION URBANA SEIS (6)-APU 6**

Este sector corresponde a la parte baja del área de expansión incorporada al perímetro mediante decreto 06 de 2003, Se encuentra delimitada en el mapa de Áreas de Planificación Urbana y esta área se regula por las siguientes normas:

**USO PRINCIPAL:** Residencial con vivienda unifamiliar y Bifamiliar, densidades altas y medias.

**USOS COMPATIBLES:** Institucional grupo 1 Y 2, comercial grupo 1, Industrial grupo 1

**USOS CONDICIONADOS:** Institucional grupo 3, comercial grupo 2

**USOS PROHIBIDOS.** Comercial grupo 3 y 4, Industrial grupo 2 y 3.

#### **NORMAS ESPECÍFICAS**

**Lote mínimo.** Unifamiliar 60 m<sup>2</sup>., bifamiliar 115 m<sup>2</sup> , en densidad alta y unifamiliar 86 m<sup>2</sup>, bifamiliar 160 m<sup>2</sup>, en densidad media

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes 5 m en densidad alta y 7 para densidad media.

**Número de pisos:** La altura máxima permitida para las construcciones residenciales será de tres (2) pisos con altillo.

#### **Aislamientos:**

Laterales: No se exigen.

Posteriores: Mínimo 3 mts, Deben empatar con los patios vecinos

**Voladizos** Las construcciones que tengan una altura mayor a un (1) piso deberán dejar un voladizo de 0.60 mts, conservando la armonía de las edificaciones existentes.

**Retrocesos:** El retroceso debe ser el determinado según ancho de la vía, mínimo 2 metros.

**Áreas de cesión:** Tipo A y B establecidas en este acuerdo municipal para cada tipo de urbanización.

**Consideraciones Especiales:** Es de vital importancia que el resto que falta por desarrollar se haga bajo las directrices generales del plan parcial aprobado, el cual debe cumplir con los siguientes lineamientos mínimos:

- Previsión de espacios públicos.
- Sesiones obligatorias.
- Desarrollo vial acorde a la trama urbana.





- Plan de servicios públicos.
- Desarrollo urbanístico en densidades altas y medias.
- Garantizar el desarrollo de vivienda de interés social.

El tratamiento de desarrollo de esta área implica que se dejen las suficientes provisiones de áreas para vivienda de interés social, desarrollos que se deben hacer en densidades altas y en alturas máximas de 3 pisos.

#### **NORMATIVIDAD PARA EL AREA DE PLANIFICACION URBANA SIETE (7) –NORTE. APU 7**

Esta área está ubicada en la parte alta del área de expansión urbana incorporada al perímetro mediante decreto 06 de 2003 y se encuentra delimitada en el mapa de Áreas de Planificación Urbana, esta área se regula por las siguientes normas:

**USO PRINCIPAL:** Residencial con vivienda unifamiliar, densidades grupo 1 alta.

**USOS COMPATIBLES:** comercial grupo 1. Industrial grupo 1

**USOS CONDICIONADOS:** Industrial grupo 2, Institucional grupo 1,2 comercial grupo 2 y 3.

**USOS PROHIBIDOS.** Comercial grupo 4, Industrial grupo 3, Institucional grupo 3 Residencial modalidad Bifamiliares y multifamiliares.

#### **NORMAS ESPECÍFICAS:**

**Lote mínimo.** Unifamiliar 72 m<sup>2</sup>.

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes 6 m para todos los tipos de vivienda.

**Número de pisos:** La altura máxima permitida para las construcciones residenciales será de un piso (1) piso. Se autorizará mas de dos pisos previa visita técnica donde se constate las condiciones topográficas y riesgos, la licencia debe dejar esta constancia.

#### **Aislamientos:**

Laterales: No se exigen.

Posteriores: Mínimo 3 mts, Deben empatar con los patios vecinos

**Voladizos** Las construcciones que tengan una altura mayor a un (1) piso deberán dejar un voladizo de 0.60 mts, conservando la armonía de las edificaciones existentes.

**Retrocesos:** El retroceso debe ser el establecido para el tipo de vía y sus especificaciones, en cuyo caso no deben ser inferiores a 2m.

**Áreas de cesión:** No aplica, sus condiciones topográficas no hacen viable el desarrollo urbanístico

#### **Consideraciones especiales:**

Esta área debe restringirse en altura y densidad y debe considerar la reubicación de algunas viviendas que está expuestas a una ocurrencia de riesgo.

Adicionalmente se identificó que el desarrollo se extiende longitudinalmente sobre la vía veredal, lo que permite pronosticar que si no se controla a tiempo, se llegue al borde rural.

#### **ARTICULO 15. EL ARTÍCULO 61. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 61° CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS.-** Todo proyecto urbanístico que se adelante dentro del Municipio de deberá ceder a título gratuito a este, un porcentaje del área total del terreno destinadas a zonas verdes, equipamiento comuna, vías, infraestructura y obras de urbanismo. Las áreas de cesión se clasificarán y reglamentarán así:





TIPOS DE CESION	DESTINACION
TIPO A	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO
TIPO B	VIAS

**LAS ÁREAS DE CESIONES TIPO A.** serán destinadas a zonas verdes y equipamiento comunal. El porcentaje de cesión de estas áreas será de acuerdo al tipo y número de viviendas del proyecto y se ponderará mediante la siguiente tabla:

TIPO DE URBANIZACION	EQUIPAMIENTO MINIMO POR VIVIENDA	ZONAS VERDES MINIMO POR VIVIENDA
URBANIZACION UNO DENSIDAD ALTA	10%	14%
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	9%	12%
URBANIZACION TRES DENSIDAD BAJA	8%	10%

Las áreas de cesión tipo A deben cumplir con las siguientes características.

- Que el 50% o más del área total de la cesión, este englobada en un solo terreno y el área restante forme globos de terreno mayores de 800 m<sup>2</sup>.
- Estar servidas por vías vehiculares de uso público que garanticen el libre acceso a estas áreas.
- La zona de localización de las áreas de cesión no deben estar afectadas por el plan Vial, no ser consideradas ronda de río, ni ser áreas inundables, erosionables e inestables y además la topografía del terreno deberá presentar condiciones favorables para la construcción del equipamiento comunal.

Las áreas de cesión tipo A deberán estar claramente definidas. Cuando vayan a ser destinadas al equipamiento comunal deberán estar dotadas de los servicios públicos básicos. Cuando las áreas de cesión estén destinadas a zonas verdes deberán ser empedradas y arborizadas por parte del urbanizador.

**LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO B.** serán destinadas a vías de uso público y se clasificarán así:

- Áreas de cesión para el Plan Vial.
- Áreas de Cesión para Vías Locales.

**CESIONES TIPO B PARA EL PLAN VIAL.** Son las áreas que debe el urbanizador ceder a título gratuito al municipio para las vías determinadas sobre el Plan Vial. El porcentaje de cesión con respecto al área total será del 7%; cuando la afectación vial supere este índice la Oficina de Planeación Municipal procederá a negociar dicha diferencia.

**CESIONES TIPO B PARA VÍAS LOCALES.** Todo terreno objeto de urbanización deberá estar dotado de un sistema vial de uso público que cederá a título gratuito el municipio y deberá cumplir con las siguientes características:

"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA" 20

Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239



- Estar concatenado con la malla vial existente procurando obtener la mayor continuidad.
- Que la distancia entre las vías locales y las vías del Plan Vial no sea mayor a 200 metros.
- Que cumpla con las especificaciones técnicas establecidas en el Plan vial.

El porcentaje de cesión Tipo B para vías locales se regirá por la siguiente tabla, de acuerdo al número total de viviendas del proyecto ponderando este porcentaje:

TIPO DE URBANIZACIÓN	PORCENTAJE DE CESIÓN
	VÍAS LOCALES Min- viv a -max,viv
URBANIZACIÓN UNO DENSIDAD ALTA	18 a 20%
URBANIZACIÓN DOS DENSIDAD MEDIA	16 a 18%
URBANIZACIÓN TRES DENSIDAD BAJA	14 a 16%

**ARTICULO 16. EL ARTÍCULO 62. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 62 ZONAS COMUNALES PARA USOS NO RESIDENCIALES.**

Son las áreas privadas de propiedad comunal exigidas para las actuaciones urbanísticas de construcción de agrupaciones, comerciales, industriales e institucionales, dichas áreas deberán corresponder a las exigencias establecidas en la siguiente tabla:

USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE	TOTAL EXIGIDO %	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTOS
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	10M2/ 120M2 ANV	30%	70%
INDUSTRIAL	10M2/ 120M2 CONSTRUIDA A	80%	20%
DOTACION URBANA	10M2/ 120M2 CONSTRUIDA A	50%	50%

**ARTICULO 17. EL ARTÍCULO 63. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 63° DENSIDADES HABITACIONALES E INDICES URBANISTICOS.**

Para un adecuado manejo y control del desarrollo de las áreas de planeamiento urbano, se consideran los siguientes grupos de densidades.



**Grupo 1. Residencial de densidad alta.** Son áreas en las cuales se desarrollaran proyectos urbanísticos que presenten un alto grado de densificación, se considera ALTA densidad con las siguientes especificaciones:

DENSIDAD	MODALIDAD DE USO	DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDA POR Ha.	LOTE MINIMO
	UNIFAMILIAR	95	60
DENSIDAD ALTA	BIFAMILIAR	120	115
	MULTIFAMILIAR	250	200

**Grupo 2. Residencial de densidad media.** Son áreas que tienen un índice de habitabilidad medio, por las condiciones de terreno y proyecciones de servicios públicos, se considera MEDIA densidad con las siguientes especificaciones:

DENSIDAD	FORMAS DE USO	DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDA POR Ha.	LOTE MINIMO
	UNIFAMILIAR	70	100
DENSIDAD MEDIA	BIFAMILIAR	86	160
	MULTIFAMILIAR	200	250

**Grupo 3 Residencial de densidad baja** Se caracterizan por tener un índice de habitabilidad bajo, su uso es netamente residencial, se considera BAJA densidad con las siguientes especificaciones:

	FORMAS DE USO	DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDA POR Ha.	LOTE MINIMO
	UNIFAMILIAR	36	200
DENSIDAD BAJA	BIFAMILIAR	55	260
	MULTIFAMILIAR	100	460

ARTICULO 18. EL ARTÍCULO 64. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:  
ARTICULO 64° CUPOS DE ESTACIONAMIENTO.

TIPO DE URBANIZACIÓN	ESTACIONAMIENTOS CUPOS/ LOTES
----------------------	----------------------------------



	PARTICULARES	VISITANTES
URBANIZACIÓN UNO DENSIDAD ALTA	NO SE EXIGE	1/10
URBANIZACIÓN DOS DENSIDAD MEDIA	1/6	1/10
URBANIZACIÓN TRES DENSIDAD BAJA	1/1	1/10

**ARTICULO 19. EL ARTÍCULO 65. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASÍ:**

**ARTICULO 65. VIVIENDA USO RESIDENCIAL EN EL AREA URBANA.** El uso residencial, se desarrollará de acuerdo a la compatibilidad de usos y normatividad específica para cada área de Planificación urbano.

**ARTICULO 20. EL ARTÍCULO 77. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTÍCULO 77. DEFINICION Y CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO RURAL.**

**1. DEFINICION SUELO RURAL.** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**2. DETERMINANTES DE ORDENAMIENTO.** Con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural es necesario delimitar categorías de intervención de la siguiente manera:

#### **2.1 CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL**

**2.1.1 Áreas de conservación y protección ambiental.** Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental que hacen parte de la estructura ecológica principal. Dentro de esta categoría, se incluyen las establecidas por la legislación vigente, tales como:

- Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas.
- Las áreas de reserva forestal.
- Las áreas de manejo especial.
- Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.

**2.1.2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.** Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

**2.1.3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.** Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, según el Acuerdo No. 020 de Agosto 29 de 2009 en el cual se declaran bienes de patrimonio arqueológico cultural la zona arqueológica la salinas, las zonas ubicadas en las veredas de Mogua, Susatá, Cerro Verde y Checua del Municipio de Nemocón según el polígono definido en los planos.



**2.1.4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.** Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia a nivel local.

Deberán señalarse las áreas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, tales como rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo necesarias para resolver los requerimientos propios de uno o varios municipios que se definan de conformidad con la normativa vigente.

**2.1.5. Áreas de amenaza y riesgo.** Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

## **2.2 CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL**

Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección.

2.2.1 Los suelos suburbanos.

2.2.2 Los centros poblados rurales

2.2.3 Áreas destinadas a vivienda campestre.

2.2.4 La localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte

**3. ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL.** Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, se zonifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

### **3.1. Áreas de Conservación y Protección Ambiental**

- Áreas forestales protectoras productoras
- Áreas de infiltración de recarga de acuíferos.
- Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.
- Áreas de Amortiguación.
- Áreas de Preservación del Sistema Hídrico.

### **3.2. Áreas para la producción Agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.**

- Suelos de uso agropecuarios tradicionales
- Suelos agropecuarios mecanizados o de uso intensivo
- Suelos agropecuarios intensivos o mecanizados

### **3.3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural**

### **3.4. Áreas del sistema de servicios Públicos domiciliarios**

### **3.5. Áreas de amenaza y riesgo**

### **3.6. Desarrollo restringido en suelo rural:**

3.6.1 Suelos rurales suburbanos.

3.6.2 Centros poblados rurales.

3.6.3 Áreas destinadas a vivienda campestre

### **3.7 Otras áreas**

3.7.1 Áreas de restauración morfológica y rehabilitación





Para efecto de la determinación de usos en las diversas zonas y subzonas del área de jurisdicción del Municipio se distinguen cuatro jerarquías de usos:

1. Uso principal;
2. Usos compatible o complementario
3. Usos condicionados o restringidos.
4. Usos prohibidos.

**El uso principal:** Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

**Los usos compatibles o complementarios:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**Los usos condicionados o Restringidos:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental, que se pueden controlar de acuerdo a las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

**Los usos prohibidos** Son aquellos usos incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental (Especie **Condalia Thomasiana** cultural y arqueológico y por consiguiente implica graves riesgos ecológicos y/o social).

#### **ARTICULO 21. EL ARTÍCULO 79. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASÍ:**

##### **EL ARTÍCULO 79 LOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL.**

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

**Uso Principal:** Agropecuario tradicional y forestal se debe dedicar como mínimo el 30% del predio para uso forestal protector productor para promover la formación de la malla ambiental, este 30% puede estar representado por cercas, áreas específicas del predio con valor ambiental.

**Usos Compatibles:** Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas cunicular y selvicultura

**Usos Condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, avícolas, recreación, vías de comunicación, agroindustria, minería.

**Usos Prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos. Industria de transformación y mano-facturera.

**Parágrafo 1º.** Las parcelaciones para viviendas campestres solo se podrán de los polígonos definidos en el mapa del uso del suelo rural.

#### **ARTICULO 22. EL ARTÍCULO 80. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

##### **ARTÍCULO 80. SUELOS DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO.**

Comprende las áreas de alta capacidad agrológica, en las cuales se pueda prever la implantación de sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

**Uso Principal:** Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal, se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla vial ambiental y proteger los nacimientos de agua.

**Usos Compatibles:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

**Usos Condicionados:** Cultivos de Flores, agroindustria, granjas avícolas, cuniculas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea, infraestructura de servicios y centros vacacionales.





**Usos Prohibidos:** Industriales, usos urbanos y sub-urbanos y loteos con fines de construcción de vivienda campestre.

**Parágrafo:** Para todos los cultivos que se desarrollen bajo invernadero requieren presentación previa de declaratoria de efecto ambiental y permiso de localización de La C.A.R. en todo caso se deben ubicar a distancias lineales perpendiculares mayores de 500 mts de los perímetros de centros poblados y perímetros urbanos. En Cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán de la siguiente forma:

- a. Área cubierta por invernaderos y sus complementarios 50%
- b. Área en barreras perimetrales de aislamientos Forestales 10%.
- c. Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo Globo 40%

**ARTICULO 23. EL ARTÍCULO 85. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTÍCULO 85: Áreas Forestales Protectoras-Productoras.**

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

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

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

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

**Usos Prohibidos:** Agropecuarios, minería, Industrias, industria, urbanización, tala y pesca

**ARTICULO 24. EL ARTÍCULO 86. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 86. ZONA MINERA.** Zonas designadas a actividades mineras de materiales de construcción y agregados, arcillas y de manera más general, a la explotación sal, de hidrocarburos, y otros minerales, que tienen que ver con la explotación de recursos naturales. También se considera la distribución, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina.

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

Estos suelos hacen parte de las unidades territoriales objeto de título minero, sus usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental.

**PARAGRAFO 1.** Se delimita esta área en la vereda Patio bonito y Cerro Verde, teniendo en cuenta el polígono de la resolución minera 1197 y área de expansión minera, resultado del estudio para el Ordenamiento de la minería de materiales de construcción y arcillas elaborado por la Corporación Autónoma regional CAR y que hace parte de los documentos diagnósticos de este ajuste. Esta delimitación se encuentra en el mapa de zonificación minera No 5B, que complementa el mapa de usos del suelo rural, mapa No.5.

**PARAGRAFO 2.** En todo caso los usos del suelo de estas áreas deberán ser manejados teniendo en cuenta el mapa de usos del suelo rural, guardando la compatibilidad de usos del suelo, propendiendo por establecer planes de manejo ambiental para la conservación de las áreas como bosques, nacimientos y rondas de quebradas y ríos, conservación de la especie endémica Condalia Thomasiana y elementos que constituyen el patrimonio cultural, protegidos por el municipio y la Nación de acuerdo a la Ley 1185 de 2008. Para tal efecto se deberá tener en cuenta el mapa de zonificación para la protección del patrimonio cultural que hace parte de este Acuerdo definido en la UPR

**ARTÍCULO 25. EL ARTÍCULO 88. DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA" 26

Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239



#### **Artículo 88. AÉREAS DE CORREDOR VIAL SUBURBANO**

Para el municipio de Nemocón se delimita un corredor sobre la vía principal que de Zipaquirá conduce a Ubaté como soporte a la actividad minera y agroindustria. Son áreas aledañas a la vía que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, Y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad,
2. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008.
3. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
4. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.
5. La normatividad específica para esta área será la siguiente:

Altura máxima: Se permitirá una altura máxima de dos pisos.

Área mínima del predio: Dos (2) Hectáreas.

El índice de ocupación máxima: será del 50% del área del predio.

Áreas de cesión: Las consideradas en la densidad Baja del presente proyecto de acuerdo.

**Parágrafo 1.** La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setas con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.

**Parágrafo 2.** Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración."

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

**Uso Principal:** Comercial; Servicio de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos.

**Los usos compatibles o complementarios:** Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, y productos derivados de la minería, artesanías, ciclo vías, infraestructura para el turismo.

**Los usos condicionados o Restringidos:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y de carga, usos institucionales, centros vacacionales, hoteles y estaciones de servicios. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la ley 140 de 1997.





**Usos Prohibidos:** Industrial, Minería, avícolas, porcícolas, Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, y parcelaciones.

**ARTICULO 26. EL ARTÍCULO 95 DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 95. UNIDAD DE PLANIFICACION RURAL-UPR- VEREDA PATIO BONITO Y CERRO VERDE y SUSATA.** Esta área se caracteriza por tener una gran diversidad de estructuras ambientales, especies únicas en el mundo como la Condalia Thomasina, vestigios arqueológicos importantes y la explotación de arcillas, propiciando un conflicto de uso del suelo, esta unidad se encuentra delimitada en el mapa de delimitación de la Unidad de Planificación Rural UPR. Mapa No. 5A. Para delimitar esta unidad, se tuvo en cuenta:

a) La Zona minera, delimitada por la resolución 1197 y área de expansión minera resultado del estudio para el Ordenamiento de la minería de materiales de construcción y arcillas elaborado por la Corporación Autónoma regional CAR y que hace parte de los documentos diagnósticos de este ajuste.

b) La delimitación de las áreas para la protección del patrimonio cultural.

Esta Unidad de Planificación Rural debe contener lo dispuesto en el artículo 7 del decreto 3600 de 2007 y debe considerar como mínimo los siguientes lineamientos estructurantes:

1. Las normas y manejo de conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normatividad aplicable a cada una de ellas.
2. Las normas sobre uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, conservación de especies endémicas, de explotación de recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística que sean compatibles con el suelo rural.
3. Definición de normas urbanísticas específicas para el asentamiento Patio Bonito, que incluya la delimitación precisa del perímetro y zona de exclusión minera.
4. La unidad de Planificación rural deberá considerar los elementos arqueológicos, culturales, como la conservación de la especie endémica Condalia Thomasina, única en el mundo y que se encuentra en esta zona objeto de esta unidad de planificación rural.
5. La unidad de Planificación rural debe armonizar el manejo de los usos del suelo, teniendo en cuenta las recomendaciones del estudio CAR, para el ordenamiento de la minería de materiales de construcción, en cuanto al manejo de la explotación.

**ARTÍCULO 27. EL ARTÍCULO 97 DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 97. SUELOS SUBURBANOS.** Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. La unidad mínima de actuación es de dos(2) hectáreas. En el municipio de Nemocón no se tiene previsto este uso con fines de construcción de vivienda.

**Uso Principal:** Agropecuario y Forestal

**Los usos compatibles o complementarios:** Servicios comunitarios de carácter rural

**Los usos condicionados o Restringidos:** Construcción de vivienda de baja densidad.

**Usos Prohibidos:** Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero minería en general, usos industriales, granjas avícolas, porcícolas y usos urbanos

**ARTÍCULO 28. EL ARTÍCULO 98 DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

**ARTICULO 98. VIVIENDA CAMPESTRE**



**Parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre:** Se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural. Estas áreas estarán ubicadas en los polígonos definidos en el mapa de reglamentación de uso del suelo y de acuerdo al siguiente cuadro de coordenadas.

**POLIGONO NORTE-MOGUA**

PUNTO	ESTE	NORTE
1	1026406	1055160
2	1024406	1053369
3	1024276	1053500
4	1024221	1053455
5	1024014	1053709
6	1024005	1053716
7	1024364	1054015
8	1024261	1054066
9	1024955	1054823
10	1025134	1054755
11	1025208	1055055
12	1025472	1054864

**PLOIGONO SUR-CARMELO**

PUNTO	ESTE	NORTE
1	1022146	1051598
2	1022237	1051532
3	1022293	1051163
4	1022291	1051084
5	1021670	1051108
6	1021627	1051975

En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación el municipio debe ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.

**1. parámetros generales:** En el desarrollo de las parcelaciones rurales para vivienda campestre se debe tener en cuenta los siguientes parámetros generales:

"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA" 29

Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239



- a. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo como unidades indivisibles. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea, en todo caso la unidad mínima de actuación urbanística será de dos (2) Ha.
- b. Se debe tener en cuenta que las clases de suelos I,II,III, (excelente, Muy buena y Buena) con valores potenciales superiores a 76 puntos, se excluyen de actuaciones urbanísticas, así como las otras clases agrológicas que sean necesarias para la conservación de los recursos agua, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.
- c. La ocupación máxima del predio en vivienda dispersa será del 12% y agrupada del 20%, el área a reforestar con especies nativas en dispersa 88% y agrupada 80%.
- d. Dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y la disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, el municipio expedirá la respectiva certificación de uso del suelo, si es compatible, condicionado o prohibido, cumpliendo con las normas ambientales y permisos a que haya lugar.
- e. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio que se pretenda destinar para el uso de parcelación excluyendo los otros usos.
- f. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de los recursos naturales de la cuenca del área de influencia, en todo caso será menor a las densidades establecidas en suelo suburbano, 2 viviendas dispersa por hectárea o 4 viviendas agrupadas por Hectárea, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final. La parcelación deberá manejarse como un sólo globo de terreno con reglamento de copropiedad. La altura máxima será de dos pisos.
- g. El uso compatible serán: Los usos forestales, hoteles campestres, recreación eco turística.

## **2. Normas para parcelaciones de vivienda campestre:**

Todo proyecto de urbanización, condominio o conjunto cerrado, dentro del suelo rural (vivienda campestre) deberá ubicarse dentro de las áreas destinadas a la parcelación rural, teniendo en cuenta además, las siguientes condiciones básicas:

- a. Reservar espacios adecuados para la edificación y sus anexos, en correspondencia con las normativas del presente acuerdo para el suelo rural. Además de las zonas comunales, comerciales y/o industriales, prever espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos.
- b. Para racionalizar el área destinada a la malla vial y establecer los vínculos con las vías principales del sistema vial, afectaciones, especificaciones técnicas de construcción, reglamentaciones especiales, tipología de vías, etc., deberá consultarse a la oficina de planeación, quien emitirá la información pertinente; información que quedará sentada en la respectiva resolución de Aprobación.
- c. Ajustar el diseño de las manzanas o unidades de ocupación del suelo a las condiciones especiales topográficas del sector y aprovechar las características naturales de los suelos para obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias y un diseño funcional y económico para las redes de servicios públicos.
- d. No ocupar con construcciones o mejoras de ninguna clase, las rondas de ríos y quebradas, terrenos pantanosos, humedales, o zonas inundables, sitios insalubres, o erosionables, áreas de preservación ambiental, zonas de riesgo.





- e. Garantizar la dotación adecuada de los servicios públicos indispensables.
- f. Frente mínimo: Para proyectos integrales en globo de terreno superiores a 5 hectáreas, será mínimo de cien (100) metros. Para unidades privadas dentro de globos de terreno de proyectos integrales iguales ó inferiores a 5 hectáreas, será mínimo de Setenta (70) metros.
- g. Área de ocupación e índice de construcción serán los establecidos en este acuerdo municipal.

**3. Normas urbanísticas:** Todo proyecto de subdivisión, parcelación, condominio, agrupación o conjunto campestre, deberá diseñarse, teniendo en cuenta, las siguientes normas:

- a. Para aquellos proyectos que pretendan localizarse en pendientes superiores al 30%, deberán obtener licencia especial, por parte de la oficina de planeación, teniendo especial cuidado con el manejo de taludes y movimientos de tierras.
- b. Todo proyecto deberá obtener de parte de la autoridad ambiental competente las licencias ambientales correspondientes, procurando la protección del medio ambiente, en especial en lo relacionado con el uso del agua, protección de los cuerpos hídricos y de importancia ambiental y paisajística y la disposición de residuos sólidos y líquidos.
- c. Dentro del límite del municipio no se permitirán dos o más urbanizaciones o parcelas con el mismo nombre.
- d. Para construcción de vivienda en zona rural dispersa ó agrupada se permitirá máximo edificaciones de dos pisos.
- e. Todos los proyectos de urbanizaciones, parcelaciones, condominios, conjuntos cerrados y conjuntos que se pretendan adelantar en suelo rural requerirán levantamiento topográfico efectuado y firmado por un topógrafo habilitado legalmente como tal.

**5. Desarrollo progresivo:** Se permitirán urbanizaciones, parcelaciones, condominios, conjuntos cerrados y conjuntos campestres de desarrollo progresivo o por etapas, cuando se hayan presentado y aprobado los proyectos globales y la forma cómo se desarrollará las etapas. En todo caso, deberá garantizarse la conclusión de las obras de urbanismo y el acceso a los servicios públicos.

**6. La reglamentación interna.** Toda urbanización, parcelación, condominio o conjunto que tenga sistema de copropiedad, deberá tener una reglamentación interna que fije las normas sobre usos y tipo de construcción, índices de ocupación y de construcción, alturas, voladizos, aislamientos, avances y las demás necesarias, de conformidad con las normas del PBOT. Dicha Reglamentación además deberá contener lo siguiente:

- a) Estipular que cualquier alteración a las condiciones básicas del diseño deberán ser consultadas y aprobadas por el representante legal de la comunidad respectiva, ante Planeación Municipal.
- b) Contener la obligación del urbanizador o parcelador, o de El Administrador cuando se hayan entregado las obras a los copropietarios, de hacerla conocer de cada uno de los compradores, y de adjuntar dicha reglamentación a las escrituras de venta correspondientes.
- c) La advertencia de que, los lotes resultantes del proceso de loteo no podrán ser subdivididos por debajo de la reglamentación interna y las indicaciones del presente PBOT. sin la correspondiente Licencia expedida por la Autoridad de Planeación Municipal, si fuere viable.

**7. De las cesiones.**

- a) Todo proyecto urbanístico que se adelante dentro del Municipio de deberá ceder a título gratuito a este, un porcentaje del área total del terreno

"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA" 31

Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239



destinadas a zonas verdes, equipamiento comunal, vías, infraestructura y obras de urbanismo. Las áreas de cesión para vivienda campestre serán las que se especifican para densidad baja de este acuerdo.

- b) Las cesiones se calcularán sobre el globo de terreno parcelable descontando las afectaciones del sistema vial y las afectaciones ambientales.
- c) Estas áreas no se podrán ubicar en terrenos cuyas condiciones no permitan una buena utilización para los fines previstos (zonas de riesgo, rondas hidráulicas, pendientes superiores o iguales al 30%).
- d) El área de cesión deberá ser dotadas de los servicios públicos y de los elementos necesarios para su funcionamiento cuando se trate de áreas verdes y recreativas y serán mantenidas a costa de los propietarios de la parcelación.
- e) La distribución de los servicios comunales será propuesta por el urbanizador a la oficina de planeación debidamente sustentada por estudio sobre el equipamiento existente en el área rural.
- f) En el caso de que un área sea destinada a escuela deberá vincularse al área verde y recreativa.
- g) Toda parcelación con un número mayor de 10 viviendas, según proyecto deberá establecer, además de las áreas de cesión mencionadas, un mínimo de áreas privadas para edificios comunales, zonas de recreación y locales destinados a comercio y usos complementarios y anexos a éstos, un mínimo del 1% del área útil del terreno a urbanizar.

**8. Servicios públicos.** La dotación de servicios públicos es requisito indispensable para los procesos urbanísticos en sector rural. Toda urbanización o parcelación deberá estar provista por lo menos de acueducto, electricidad y disposición de residuos líquidos y sólidos. Para la aprobación de cualquier tipo de proyecto desarrollado en el suelo rural del Municipio, deberá acreditarse la disponibilidad inmediata de servicios públicos, mediante certificación expedida por la empresa correspondiente o autorización de la CAR, según el caso. Además se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Para la disposición de residuos líquidos se podrán utilizar soluciones con tanque séptico solo para proyectos de hasta 5 viviendas, en los demás casos se exigirá la implementación de planta de tratamiento diseñada acorde a las necesidades y debidamente sustentadas técnica y ambientalmente conforme a la legislación vigente acerca del tema de vertimientos líquidos.
- Al urbanizador le compete la construcción de las redes y las instalaciones necesarias para llevar los diferentes servicios públicos hasta el sitio del globo de terreno que vaya a desarrollar.
- Las empresas responsables de los servicios públicos exigirán el cumplimiento de las normas técnicas existentes, ejercerá la supervisión y recibirá a satisfacción y a título gratuito, las redes construidas siguiendo los procedimientos establecidos en el Artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que lo modifiquen o complementen.

**ARTÍCULO 29. EL ARTÍCULO 99 DEL ACUERDO No. 029 DEL 2000 QUEDARA ASI:**

#### **ARTICULO 99. DE LA VIVIENDA CAMPESINA**

**Definición:** Se entiende por vivienda campesina la propiedad de personas naturales, cuyo uso está destinado a habitación de pequeños productores campesinos, su familia y pequeñas explotaciones agropecuarias anexas.

**CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA CAMPESINA:** En el Municipio, la vivienda campesina no podrá tener más de un piso y su costo no podrá exceder al señalado por la ley y las normas vigentes para la Vivienda de Interés Social.

"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA"

32

Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239





**a) DISTRIBUCIÓN:** Para garantizar la calidad de vida y un uso adecuado de la vivienda campesina esta deberá contar como mínimo con dos habitaciones, sala comedor, cocina y baño.

**b) SISTEMA CONSTRUCTIVO:** Solo se permitirá en el territorio del municipio los diferentes sistemas constructivos que han demostrado su capacidad de respuesta sísmica, garantizando la preservación de la vida y bienes de sus habitantes, según lo planteado por el decreto 33 de 1998, Reglamento de Construcciones sismo resistentes.

1. Se considerarán otros sistemas constructivos como el caso de la construcción en Guadua, bahareque, tapia pisada, adobe, pero bajo la aprobación de la oficina de planeación municipal.

2. No se permitirán viviendas con pisos en tierra.

**Área mínima de lote para vivienda campesina:** El área mínima exigida para la construcción de vivienda campesina será de 3.200 m<sup>2</sup>

**Ocupación máxima:** Acorde con lo establecido por la ley se podrá tener una ocupación máxima del lote equivalente al 15%.

#### **ARTICULO 30. ÁREAS DE SISTEMAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.**

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la localización de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios. Estas áreas se encuentran delimitadas en el mapa de usos del suelo.

**Uso Principal:** Sistemas de tratamiento de agua potable, tratamiento de residuos sólidos locales, plaza de ferias y exposiciones

**Los usos compatibles o complementarios:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

**Los usos condicionados o Restringidos:** Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

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

**PARAGRAFO 1°.** El municipio de Nemocón a nivel local definió la construcción de una planta de tratamiento de residuos ordinarios en los términos establecidos en el artículo 52 de la Ley 99 de 1993 y en los artículos 8 y 9 Decreto 1120 de 2005 para lo cual adquirió un predio con destinación específica, identificado con el número predial 00-006-090-00. Esto con el propósito de solucionar el problema de basuras local y atendiendo a la voluntad del pueblo en la negativa al proyecto de carácter regional, resultado de una consulta popular, en este predio también se dejará un área para la disposición de escombros y residuos peligrosos.

**PARAGRAFO 2°.** La planta de tratamiento de aguas residuales está ubicada en el predio No. 00-004-0124-00.

**ARTICULO 31. AREAS PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL.** Teniendo en cuenta que la ley 1185 de 2008 define que el patrimonio cultural de La Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, filmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico, el municipio mediante acuerdo 20 del 29 de agosto de 2009, hace





una declaratoria de bienes de patrimonio arqueológico y cultural. Este decreto se incorpora al plan de ordenamiento territorial igual que el mapa de localización de los hallazgos y área de influencia.

**PARAGRAFO 1. Áreas para la conservación Integral de la especie endémica Condalia Thomasiana.** Son áreas específicas que tienen el fin de preservar la especie endémica *Condalia Thomasiana*, cuyas poblaciones se encuentran en el municipio de Nemocón y que se deben proteger de las amenazas más críticas en los enclaves secos de la altiplanicie de Bogotá, como son la intensa explotación minera de canteras, la fuerte erosión de suelos, el pastoreo excesivo, el reemplazo de los pastizales xerófilos por plantaciones forestales de especies exóticas de acacias, pinos y eucaliptos; la invasión de plantas foráneas (pasto kikuyo *Pennisetum clandestinum*, retamos *Ulex europaeus*); la erosión y cárcavamiento producido por deportes motorizados, la fuerte presión demográfica por asentamientos humanos y la preocupante situación frente a la inminente instalación de un relleno sanitario regional que afectaría directamente a las veredas Cerro Verde, Patio Bonito y Checua (Nemocón). Estos enclaves secos, por su características biofísicas y reducida extensión y endemismo son muy vulnerables a los disturbios producidos por el hombre, por lo cual las autoridades ambientales deberían definir con urgencia estrategias adecuadas para conservar este patrimonio natural único que desaparece rápidamente.

Estas poblaciones están identificadas plenamente en cartografía, georeferenciada y respaldadas por los estudios realizados por SUBDIRECCIÓN CIENTIFICA DEL JARDIN BOTANICO JOSE CELESTINO MUTIS y que hacen parte de los documentos técnicos del Plan de Ordenamiento Territorial.

**PARAGRAFO DOS. Declaratoria de Zona de Influencia Arqueológica.** Se declara como zona de Influencia arqueológica el Valle alto del río Chequa, de acuerdo con la zonificación establecida por el POT para el valle alto del río Checua del “Área de reserva Arqueológica”, Respecto a la protección arqueológica, se adelanta el Plan de Manejo Arqueológico del Área de Protección y del área contigua de influencia, que una vez aprobado por el ICANH se incorporará al Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la Ley 1185 de marzo 12 de 2008, Artículo 11, numeral 1.3. El Plan de Manejo proyectará el desarrollo del Área de Protección en cuanto a: necesidades de investigación; propuesta de conservación por zonificación del Área de Protección Arqueológica y áreas de influencia; propuesta de uso; propuesta de socialización, divulgación y sensibilización.

La declaratoria de Área de Protección Arqueológica, no restringe el uso del suelo identificado en la zonificación del POT, pero se procederá conforme a la legislación existente sobre patrimonio cultural.

**PARAGRAFO TRES: Delimitación de la zona de influencia arqueológica y especie Condalia Tomasina.** Teniendo en cuenta que la población endémica *Codalia Thomasiana*, tiene una localización común a los hallazgos arqueológicos encontrados, se delimitó, un área de influencia, que permite al municipio proteger este patrimonio, esta delimitación se encuentra en el mapa No.7A que hace parte de este acuerdo.

**ARTÍCULO 32.** Se adiciona el Numeral 5 al artículo 8 del acuerdo 029 de 2000, por medio del cual se adoptó el Plan de ordenamiento territorial. El numeral que se adiciona es el siguiente:

5. Dentro del marco estratégico de la Cuenca Hidrográfica del Neusa, y su depositario el río Checua, el municipio acogerá las estrategias y políticas definidas en el POMCA y que tienen que ver con las determinantes ambientales.

**ARTÍCULO 33** Se elimina el ARTÍCULO 84. ZONAS DE USO MIXTO AGROPECUARIO PROTECTOR, por recomendaciones de la Corporación Autónoma CAR, este uso es el equivalente al uso agropecuario tradicional.



**ARTICULO 34. Usos industriales en suelo rural suburbano:** El desarrollo de la actividad industrial deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

a) Las alturas máximas serán de dos pisos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.

b) Las actividades que se deben desarrollar al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

c) Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

c) Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

**Clasificación de los usos industriales,** teniendo en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que producen y estableciendo su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos las industrias se clasifican de la siguiente manera:

#### **1. INDUSTRIA CLASE I**

Es aquella industria considerada compatible con otros usos, y debido a los grados de impacto ambiental y urbanístico que genera se divide en dos (2) tipos o categorías así:

Tipo A: Es aquella que genera Bajo Impacto Ambiental (BIA) y Bajo Impacto Urbanístico (BIU).

Tipo B: Es aquella que genera Bajo Impacto Ambiental (BIA) y Mediano Impacto Urbanístico (MIU).

#### **2. INDUSTRIA CLASE II**

Es aquella industria compatible con otros usos pero con restricciones de localización, y debido a los grados de Impacto Ambiental y urbanístico que genera, se divide en dos (2) tipos o categorías así:

Tipo A: Es aquella que genera Bajo Impacto Ambiental (BIA) y Alto Impacto Urbanístico (AIU).

Tipo B: Es aquella que genera Mediano Impacto Ambiental (MIA) y se encuentra dentro del rango de las que generan Bajo Impacto Urbanístico (BIU) o Mediano Impacto urbanístico (MIU).

#### **3. INDUSTRIA CLASE III**

Es aquella industria que debido a su magnitud considerable tiene restricciones de localización y de acuerdo con los grados de impacto ambiental y urbanístico que genera, se ubica dentro de los siguientes rangos:

Mediano Impacto Ambiental urbanístico (MIA) y Alto Impacto Urbanístico (AIU).

Alto Impacto Ambiental (AIA) independiente de que el Impacto Urbanístico sea Bajo, Medio o Alto.

#### **Definiciones de Impactos ambientales y urbanísticos**

##### **Impactos Ambientales:**

**Bajo Impacto Ambiental (BIA):** Es el efecto producido por todas aquellas actividades industriales cuyo volumen de efluentes, emisiones al aire, ruidos y residuos descargados al medio ambiente no deterioran el entorno.

Son industrias de BIA las que reúnen la totalidad de las siguientes características:

"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA"

35

Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239





Utilizan combustible líquidos como ACPM con consumo de hasta 120 l/día.

No producen contaminación del aire por olores, gases, vapores o humos irritantes.

No utilizan combustibles sólidos para el manejo de calderas, hornos de fundición e incineradores.

Producen contaminación acústica, pero los niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los 65 decibeles.

Producen volúmenes aceptables de efluentes del tipo orgánico biodegradable.

Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles, con un almacenamiento no superior a 100 Kg.

Producen residuos sólidos domésticos que no necesitan bodegaje ni tratamientos especiales.

Almacenan insumos que no producen contaminación.

**Mediano Impacto Ambiental (MIA):** Es el efecto producido por todas aquellas actividades industriales cuyo volumen de efluentes, emisiones al aire, ruidos y residuos descargados al medio ambiente deterioran medianamente el entorno.

Son industrias de MIA las que reúnen la totalidad de las siguientes características:

Producen contaminación acústica pero sus niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los 65 decibeles.

Utilizan solamente combustible líquido del tipo ACPM, para el manejo de maquinarias, calderas, hornos, incineradores u otros con consumo entre 120 l/día hasta 200 l/día.

Utilizan solamente combustible sólido del tipo carbón coke, para el manejo de maquinaria y calderas con consumo de hasta 200 kg/día.

Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles con un almacenamiento no superior a 300 Kg.

Producen contaminación del aire mediante puntos de emisión de humos, olores, gases, vapores o partículas al aire con niveles permisibles por las entidades de control.

Producen efluentes líquidos de interés sanitario.

Producen residuos sólidos industriales que necesitan de bodegaje y tratamiento en disposición final.

Producen efluentes que pueden afectar la tratabilidad de las aguas negras o la utilización de las aguas de riego.

Almacenan insumos que producen contaminación en espacios o instalaciones especiales.

**Alto Impacto Ambiental (AIA):** Es el efecto producido por todas aquellas actividades industriales cuyo volumen de efluentes, emisiones al aire, ruidos y residuos, el tipo de materias primas y de energía que utilizan contaminan y deterioran altamente el área de influencia afectando la vida humana, animal o vegetal.

Son industrias de AIA las que reúnen la totalidad de las siguientes características:

Producen contaminación acústica con ruidos cuyos niveles de presión sonora con respecto a los predios vecinos son superiores a 65 decibeles.

Utilizan combustibles líquidos y sólidos cuyas proporciones de consumo son superiores a 200 l/día y a 200 Kg/día respectivamente para el funcionamiento de calderas, maquinaria y dispositivos de cualquier tipo.

Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles, con una capacidad de almacenamiento superior a 300 Kg.



Producen contaminación al aire mediante puntos de emisión de humos, olores, gases, vapores y/o partículas de cualquier tipo.

Producen residuos sólidos industriales causando contaminación del suelo.

Producen efluentes con PH por fuera de los límites que afectan la red de alcantarillado.

Producen efluentes líquidos con algún residuo de cromo, mercurio y/o cadmio.

Vierten líquidos como grasas y aceites de interés sanitario, tóxico o patógeno al alcantarillado.

Almacenan insumos que producen contaminación o riesgo, en espacios o instalaciones especiales.

Producen efluentes que pueden afectar la tratabilidad de las aguas negras o la utilización de las aguas de riego.

Producen contaminación electromagnética, radioactiva y/o térmica.

#### **Impactos Urbanísticos**

**Bajo Impacto Urbanístico (BIU):** Es el efecto sobre la estructura urbana de aquellas actividades industriales de pequeña magnitud que no requieren tratamientos urbanos especiales.

Son industrias de BIU las que reúnen la totalidad de las siguientes características:

Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad hasta de 2 t. con frecuencia de viajes no superior a la veh/día.

Requieren una potencia de energía instalada hasta 20 KW.

Almacenan combustible gaseoso hasta 100 kg.

Almacenan combustible líquido hasta 4.000 l.

Laboran en jornada diurna únicamente.

**Mediano Impacto Urbanístico (MIU):** Es el efecto sobre la estructura urbana de aquellas actividades industriales cuya magnitud mediana demanda una infraestructura vial adecuada para resolver los problemas de tráfico vehicular y propician usos conexos de impacto zonal o metropolitano.

Son industrias de MIU las que reúnen la totalidad de las siguientes características:

Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad entre 2 t. hasta 20 t. con una frecuencia de viajes máxima de 20 veh/día.

Requieren una potencia instalada de energía eléctrica hasta de 70 KW.

Almacenan combustibles gaseosos hasta 200 Kg.

Almacenan combustible líquido hasta 8.000 l.

Almacenan combustible sólido.

Laboran en jornada diurna y nocturna.

**Alto Impacto Urbanístico (AIU):** Es el efecto sobre la estructura urbana de aquellas actividades industriales que debido a su gran magnitud demandan una infraestructura vial de mayores especificaciones para resolver los problemas de tráfico vehicular y tienen restricciones para su ubicación.

Son industrias de AIU las que reúnen la totalidad de las siguientes características:

Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad superior a 20 t/día y una frecuencia de viajes superior a 20 veh/día.

Requieren una potencia instalada de energía eléctrica superior a 70 KW.

Almacenan combustible gaseoso superior a 200 Kg.





Almacenan combustible líquido superior a 8.000 l.

Almacenan combustible sólido.

Laboran en jornada diurna y nocturna.

**ARTÍCULO 35. CARTOGRAFÍA.** El ajuste del plan de Ordenamiento territorial se considero los 21 mapas básicos del acuerdo 029 de 2000, los cuales se actualizan y complementan de la siguiente manera:

MAPA	CONTENIDO	CONCILIACION CON CARTOGRAFIA ACUERDO 029
1	DIVISION POLITICO VEREDAL	Se mantiene la misma división política, se actualiza la presentación
2	CLASIFICACION DEL TERRITORIO	Se adiciona este mapa anexo, cumpliendo requerimiento CAR
3	PERÍMETRO URBANO	Se modifica el mapa 3 de perímetro urbano
4	AREAS DE PLANIFICACION URBANA	Reemplaza a la zonificación urbana, áreas de actividad
5	ZONIFICACION RURAL	Modifica el mapa del acuerdo 029 de 2000, actualiza contenidos a la norma, en general mantiene la zonificación y complementa con Mapa 5 A Delimitación de la Unidad de Planificación rural y 5B zonificación minera
6	MAPA HIDRICO	Se actualiza presentación
7	AREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	Se mantiene el mapa del acuerdo 029 de 2000 y se complementa con el mapa 7 A, Delimitación de áreas para la protección del patrimonio y especie endémica condalia thomasiiana.
8	MAPA DE AMENAZAS URBANAS	Se actualiza presentación y leyenda
9	AMENAZAS Y RIESGO NATURAL RURAL	Se actualiza y complementa leyenda
10	PLAN VIAL URBANO	Se actualiza y complementa
11	VIAL RURAL	Se actualiza y complementa
12	SISTEMA VERDE Y ESPACIO PUBLICO URBANO	Se conserva el mapa del acuerdo 029 de 2000
13	EQUIPAMIENTO URBANO	Se conserva el mapa del acuerdo 029 de 2000
14	INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO	Se conserva el mapa del acuerdo 029 de 2000
15	USOS DEL SUELO URBANO-AREAS DE ACTIVIDAD	Se conserva el mapa del acuerdo 029 de 2000 y hacen parte del diagnóstico
16	ZONIFICACION URBANA	Se conserva el mapa del acuerdo 029 de 2000 y hacen parte del diagnóstico
17	MODELO DE OCUPACIÓN	Se reemplaza el mapa de estratificación, por considerar





MAPA	CONTENIDO	CONCILIACION CON CARTOGRAFIA ACUERDO 029
		que este hace parte del diagnóstico
18	SITIOS DE ATRACCIÓN TURISTICA	Se conserva el mapa del acuerdo 029 de 2000 y hacen parte del diagnóstico
19	SISTEMA DE ACUEDUCTO URBANO	Se actualizan, hacen parte del diagnóstico
20	SISTEMA DE ALCANTARILLADO	Se actualizan, hacen parte del diagnóstico
21	MAPA DE PROYECTOS	Se conserva el mapa del acuerdo 029 de

**ARTÍCULO 36. PROGRAMA DE PROYECTOS PRIORITARIOS.** Para ajustar y complementar el Plan de ordenamiento territorial de Nemocón es necesario ejecutar los siguientes proyectos:





PROGRAMA DE PROYECTOS PRIORITARIOS				
PARA AJUSTAR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE NEMOCON				
SUBPROGRAMAS Y PROYECTOS	2010	2011	2012	RESPONSABLE
AREAS DE PROTECCION				
Proyectos sobre la cuenca para la protección y conservación de zonas de recarga de acuíferos, áreas de alto valor ambiental como páramos, la recuperación de rondas hídricas, la delimitación de nacimientos y su estrategias de protección,	\$50.000.000	\$50.000.000		MUNICIPIO, CAR, GOBERNACION
Adquisición de 8 Ha. De zonas de recarga de acuíferos, abastecedora para acueductos, teniendo en cuenta las determinantes del POMCA	\$50.000.000	\$50.000.000		MUNICIPIO, CAR, GOBERNACIÓN
SUBPROGRAMA SANEAMIENTO				
Adecuación de área para la disposición de escombros y residuos peligrosos en el predio 00-006-090-00	\$15.000.000			MUNICIPIO





PROGRAMA DE PROYECTOS PRIORITARIOS PARA AJUSTAR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE NEMOCON				
SUBPROGRAMAS Y PROYECTOS	2010	2011	2012	RESPONSABLE
SUBPROGRAMA DE PREVENCION Y ATENCION DE DESASTRES				
Proyecto de plan de gestión de riesgo, con acciones para reubicar los asentamientos que se encuentran en áreas de riesgo, por inundación y remoción en masa.	Implementación de planes y proyectos \$10.000.000	Implementación de planes y proyectos \$25.000.000		MUNICIPIO, INVERSION PRIVADA GOBERNACION
Estudios para la identificación de riesgos en el área urbana y rural	\$5.000.000			MUNICIPIO
Implementar un plan de manejo de zonas de riesgo, en las zonas mineras.	Formulación de planes y proyectos	Implementación de planes y proyectos		MUNICIPIO. GOBERNACION



PROGRAMA DE PROYECTOS PRIORITARIOS PARA AJUSTAR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE NEMOCON				
SUBPROGRAMAS Y PROYECTOS	2010	2011	2012	RESPONSABLE
	\$15.000.000	\$35.000.000		
<b>SUBPROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL</b>				
Gestión para la construcción de viviendas de interés social en el área incorporada al perímetro urbano	Formulación del programa de vivienda  \$300.000.000	Construcción  \$200.000.000		CAJAS DE COMPENSACION, PARTICULARES, MUNICIPIO





PROGRAMA DE PROYECTOS PRIORITARIOS				
PARA AJUSTAR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE NEMOCON				
SUBPROGRAMAS Y PROYECTOS	2010	2011	2012	RESPONSABLE
Programa de reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo.	\$25.000.000	\$30.000.000		MUNICIPIO
SUBPROGRAMA DEPORTE CULTURA Y RECREACION				
Proyectos del Plan maestro de espacio público	CONSTRUCCION DE ESPACIOS \$5.000.000	CONSTRUCCION Y REMODELACION DE ESPACIOS \$30.000.000	CONSTRUCCION Y REMODELACION DE ESPACIOS \$35.000.000	MUNICIPIO, GOBERNACION



PROGRAMA DE PROYECTOS PRIORITARIOS				
PARA AJUSTAR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE NEMOCON				
SUBPROGRAMAS Y PROYECTOS	2010	2011	2012	RESPONSABLE
<b>SUBPROGRAMA FUNCIONAMIENTO ESPACIAL</b>				
Formulación Unidad de planificación Rural UPR	\$35.000.000			MUNICIPIO, DEPARTAMENTO
Levantamientos topográficos para la delimitación de los centros poblados rurales	\$10.000.000			MUNICIPIO
FORMULACION DEL PLAN DE MANEJO PARA EL AREA DE INFLUENCIA ARQUEOLÓGICA Y ESPECIE ENDEMICA	\$20.000.000			





DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
CONCEJO MUNICIPAL DE NEMOCÓN



"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA"  
Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
CONCEJO MUNICIPAL DE NEMOCÓN



"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA"  
Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239





DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
CONCEJO MUNICIPAL DE NEMOCÓN



"PROGRESO CON DEMOCRACIA PARTICIPATIVA"  
Calle 3ª No. 3-21 2º piso. Conmutador 854-4161 ext: 108. telefax: 854-4239



DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
CONCEJO MUNICIPAL DE NEMOCÓN



**ARTICULO 37.-**El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación, sanción, publicación respectiva, y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias en especial las contenidas en el Acuerdo No. 029 de Diciembre de 2000.

Dado en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de Nemocón Cundinamarca a los veintitrés (23) días del mes de Diciembre de dos mil nueve (2009).

**PRIMER DEBATE EN COMISIÓN**

**DICIEMBRE 18 DE 2009**

**SEGUNDO DEBATE ANTE PLENARIA**

**DICIEMBRE 23 DE 2009**

**YESID VARGAS VARGAS**  
Presidente Concejo Municipal

**YOLANDA AGUDELO M.**  
Secretaria