

**ACUERDO N° 019  
(Diciembre 11 de 2.000)**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA  
EL PLAN BÁSICO DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA  
EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA”**

**Diciembre 11 de 2000**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>PRIMERA PARTE</b> .....	4
<b>DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	4
CAPÍTULO 1 .....	4
EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LOS PLANES DE DESARROLLO MUNICIPAL .....	4
CAPÍTULO 2 .....	5
PRINCIPIOS Y DETERMINANTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	5
CAPÍTULO 3 .....	8
DE LA ADOPCIÓN DEL PLAN, SU DEFINICIÓN Y CONTENIDO .....	8
<b>SEGUNDA PARTE</b> .....	10
<b>COMPONENTES Y CONTENIDO DEL PLAN</b> .....	10
<b>TÍTULO I</b> .....	10
<b>COMPONENTE GENERAL</b> .....	10
CAPÍTULO 1 .....	10
DE LAS POLÍTICAS DEL LARGO PLAZO.....	10
CAPÍTULO 2 .....	19
DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	19
CAPÍTULO 3 .....	27
DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO.....	27
CAPÍTULO 4 .....	37
DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL.....	37
CAPÍTULO 5 .....	43
DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	43
CAPÍTULO 6 .....	44
DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL .....	44
CAPÍTULO 7 .....	45
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES .....	45
<b>TÍTULO II</b> .....	49
<b>COMPONENTE URBANO</b> .....	49
CAPÍTULO 1 .....	49
DE LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO EN EL MEDIANO Y CORTO PLAZO .....	49
CAPÍTULO 2 .....	49
DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO URBANO.....	49
<i>Sección 1. De los sistemas vial y de transporte urbano.....</i>	51
<i>Sección 2. Del sistema de equipamiento urbano.....</i>	53
<i>Sección 3. De las cesiones urbanísticas gratuitas.....</i>	56
CAPÍTULO 3: .....	56
DE LA ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN.....	56
CAPÍTULO 4.....	57
DE LOS PLANES DE VIVIENDA.....	57
CAPÍTULO 5.....	60
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.....	60

<i>Sección 1. De los tratamientos urbanísticos y las áreas morfológicas homogéneas.....</i>	<i>61</i>
<i>Sección 2. Del aprovechamiento urbanístico.....</i>	<i>66</i>
<i>Sección 3. De las Normas Básicas Urbanas.....</i>	<i>67</i>
<b>TITULO III.....</b>	<b>99</b>
<b>COMPONENTE RURAL.....</b>	<b>99</b>
CAPÍTULO 1.....	99
POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO.....	99
CAPÍTULO 2.....	105
DE LOS USOS DEL SUELO RURAL.....	105
CAPÍTULO 3.....	113
DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE SERVICIOS BÁSICOS.....	113
<b>TITULO IV.....</b>	<b>114</b>
<b>DE LOS PLANES PARCIALES Y LOS INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION.....</b>	<b>114</b>
CAPITULO 1.....	114
DE LOS PLANES PARCIALES.....	114
CAPITULO 2.....	116
DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.....	116
CAPITULO 3.....	117
DE OTROS INSTRUMENTOS Y MODALIDADES DE GESTIÓN.....	117
CAPITULO 4.....	119
DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.....	119
CAPÍTULO 5.....	120
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS.....	120
<b>TITULO V.....</b>	<b>121</b>
<b>DEL PROGRAMA DE EJECUCION.....</b>	<b>121</b>
<b>PARTE TERCERA.....</b>	<b>121</b>
<b>DISPOSICIONES FINALES.....</b>	<b>121</b>

5  
51

**ACUERDO N° 019  
(Diciembre 11 de 2.000)**

**"Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial  
para el municipio de Zaragoza"**

El Concejo Municipal de Zaragoza en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, especialmente las contenidas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, en el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, en el artículo 41 de la Ley 152 de 1994 y en el artículo 25 de la Ley 388 de 1997.

**Acuerda:**

**PRIMERA PARTE  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Capítulo 1**

**El Ordenamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Municipal**

**ARTÍCULO 1. Alcance de la planeación territorial en el nivel municipal.** . De conformidad con el artículo 32 de la Ley 152 de 1994, el municipio tiene autonomía en materia de planeación del desarrollo económico, social y de la gestión ambiental, en el marco de las competencias, recursos y responsabilidades que le atribuyen la Constitución y la ley.

**ARTÍCULO 2. Objeto.** El ordenamiento del territorio municipal tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

**Parágrafo:** Los objetivos del ordenamiento territorial trascienden los objetivos del desarrollo social, económico y ambiental de un municipio, en la medida en que los integran en función del objeto del ordenamiento territorial.

**ARTÍCULO 3. Articulación y complementariedad de los planes de desarrollo y básico de ordenamiento territorial.** Aunque se trata de dos planes establecidos por leyes diferentes, se integran en virtud de los siguientes puntos:

1. El objeto de los Planes de Desarrollo es el de asegurar el uso eficiente de los recursos y el desempeño adecuado de las funciones asignadas a las entidades territoriales por la Constitución y la Ley. A su vez, el Plan Básico de Ordenamiento

Territorial incorpora la dimensión espacial del desarrollo en la planificación socioeconómica, complementando y haciendo más eficiente la acción gubernamental.

2. El Plan de Desarrollo se corresponde con el Programa de Gobierno registrado en el momento de la inscripción como candidato del alcalde electo. Por tanto, tiene una vigencia de corto plazo de mínimo un período constitucional de la administración que lo formula. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial contempla las políticas, estrategias y elementos estructurales del largo y mediano plazo como también acciones en el corto plazo que se corresponden con un período de gobierno. El mediano y largo plazo corresponden como mínimo a dos y tres periodos constitucionales de las administraciones municipales respectivamente.

3. El Plan de Desarrollo está conformado por una parte general de carácter estratégica que define las políticas en cada uno de los sectores que intervienen en el desarrollo municipal y por un plan de inversiones de carácter operativo. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial está conformado por el conjunto de políticas, estrategias, programas y actuaciones de mediano y largo plazo, destinadas a orientar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo y un programa de ejecución que define, con carácter obligatorio, las actuaciones en el corto plazo sobre el territorio, previstas en aquél durante el período de la correspondiente administración municipal, de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo.

**Parágrafo.** La articulación de los dos planes se establece a través del programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que se integrará al plan de inversiones del Plan de Desarrollo, ajustando su vigencia a los periodos de las administraciones municipales

**ARTÍCULO 4. Armonía con el Plan de Desarrollo del municipio.** En concordancia con el artículo 21 de la Ley 388 de 1997, el Plan Básico de Ordenamiento del Municipio de Zaragoza, define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y señala su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización. Por tanto, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo del municipio, se deben tener en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio, que en este Plan Básico de Ordenamiento se establecen.

**ARTÍCULO 5. Prioridades del ordenamiento del territorio.** Acorde con el artículo 3 del Decreto 879 de 1998, en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial se han tenido en cuenta las prioridades del Plan de Desarrollo.

## Capítulo 2

### Principios y Determinantes de los Planes de Ordenamiento Territorial

**ARTÍCULO 6. Principios generales.** El ordenamiento del territorio se fundamenta, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 en los siguientes

principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

**ARTÍCULO 7. Principios específicos que orientan el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Zaragoza.** En el marco de los principios generales del ordenamiento territorial, el Plan Básico de Ordenamiento del Municipio de Zaragoza se fundamenta en los siguientes principios específicos:

1. **Abierto y flexible.** Facilita la aparición de formas nuevas de diálogo entre los actores involucrados y permite el surgimiento continuo de nuevas ideas y planteamientos sobre el uso del territorio.
2. **Equilibrado.** Busca una calidad de vida similar en todo el territorio.
3. **Integral.** Incorpora todo el territorio municipal sin descuidar sus áreas rurales, dando importancia a las áreas de protección y conservación de recursos naturales.
4. **Concertado.** Promueve la concertación entre actores con intereses diferentes.

**ARTÍCULO 8. Determinantes.** La formulación de este Plan tiene en cuenta las normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia. Se constituyen en determinantes legales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, lo relacionado con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales; las políticas y normas sobre conservación y uso de áreas e inmuebles definidos como patrimonio cultural; el señalamiento y localización de la infraestructura de la red vial nacional y regional; los sistemas de suministro de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

**1. Determinantes Ambientales:** Son determinantes ambientales los siguientes:

1.1. Las disposiciones consagradas en la Constitución Política relacionadas con el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano, y con la planificación, el manejo y el aprovechamiento de los recursos naturales, para su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución.

1.2. Las directrices, normas y reglamentos expedidos por las entidades del Sistema Nacional Ambiental en ejercicio de sus respectivas facultades legales, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 99 de 1993 y los artículos 181 y siguientes del Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas de la zonificación para el uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales.

1.3. Las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de

manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica. Por lo tanto en el contexto regional se asumen como determinantes lo referente a las políticas del agua, tierra, protección de la biodiversidad, espacio público y control de la contaminación ambiental adoptadas por CORANTIOQUIA.

1.4. Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el Sistema de Parques Nacionales Naturales y las reservas forestales nacionales.

1.5. Las disposiciones que regulan la prevención, atención y recuperación en caso de desastres, en especial el Decreto 919 de 1989 que establece y regula el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres.

En el municipio de Zaragoza son determinantes ambientales La Reserva Natural Nechí - Bajo Cauca, La Reserva Forestal del Magdalena, Los complejos de Humedales del río Nechí y las cuencas que surten de agua acueductos, los cuales se describen en el artículo referente al suelo de protección.

**2. Determinantes Económicos:** Son determinantes económicos los siguientes:

2.1. El Plan Nacional de Desarrollo

2.2. Las disposiciones, políticas y normas adoptadas en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las autoridades del orden nacional o regional, que inciden en el desarrollo de las actividades económicas presentes y futuras, como los Ministerios de Hacienda y Crédito Público, de Desarrollo Económico, de Comercio Exterior, de Agricultura, del Medio Ambiente, y de Minas y Energía, la Junta Directiva del Banco de la República.

2.3. Las características y tendencias del orden económico internacional y la adopción en Colombia de un modelo de desarrollo económico orientado a lograr en el país el crecimiento hacia afuera, que implica el impulso de políticas de apertura económica, la búsqueda de competitividad internacional y el fortalecimiento de la capacidad exportadora diversificada.

2.3. En el ámbito municipal: el Plan de Desarrollo aprobado para la administración municipal, las decisiones y programas impulsados por los funcionarios de la Administración municipal, así como por las agremiaciones existentes.

**3. Determinantes de las Políticas Social y Cultural.** Son determinantes de las políticas social y cultural los siguientes:

3.1. Las disposiciones consagradas en la Constitución Política de Colombia en lo relacionado con las características del Estado colombiano y sus fines esenciales, el reconocimiento y la protección de la diversidad étnica y cultural de la nación colombiana, la protección de riquezas culturales de la nación, el derecho a la recreación, a la práctica del deporte y al aprovechamiento del tiempo libre, la protección de bienes de uso público, y el derecho a la educación.

3.2. Las disposiciones consagradas en la Ley 397 de 1997 en lo relacionado con la definición del patrimonio cultural de la nación, su valoración, protección, conservación, rehabilitación y divulgación.

3.3. Las disposiciones consagradas en la Ley 388 de 1997 en cuanto a la participación comunal en el ordenamiento del territorio.

3.4. Las directrices trazadas en el Plan Nacional de Desarrollo "Cambio para Construir la Paz", en lo concerniente con la organización del sector cultural nacional, el patrimonio cultural de la nación, la formación artística y cultural, la cultura y los medios de comunicación y el apoyo financiero.

**4. Determinantes Físico - Espaciales:** Son determinantes físico - espaciales los siguientes:

4.1. Las directrices trazadas por la Constitución Política de Colombia en lo que concierne a los lineamientos en ordenamiento territorial y la dotación de infraestructura básica para la población.

4.2. Las directrices trazadas y las normas legales que regulan el ordenamiento territorial, en especial las contenidas en las Leyes 9 de 1989, 3 de 1991, 128 de 1994, 152 de 1994, 388 de 1997, el Decreto Ley 1333 de 1986, y el Decreto 1504 de 1998, que determina las necesidades en el nivel de espacios públicos urbanos.

4.3. Los lineamientos presentados en los Planes de Desarrollo de los niveles nacional y departamental, que plantean los diferentes planes viales de la Nación y el Departamento; son determinantes físico espaciales la localización de las infraestructuras viales correspondientes al Plan Vial Nacional, la infraestructura de transporte de hidrocarburos y de transmisión de energía eléctrica y los sistemas de suministro de servicios públicos domiciliarios

### Capítulo 3 De la Adopción del Plan, su Definición y Contenido

**ARTÍCULO 9. Adopción.** Por el presente acuerdo se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zaragoza, al cual se incorporan los siguientes anexos:

1. El Documento Técnico de Soporte conformado por los siguientes documentos:

- Diagnóstico
- Formulación
- Documento resumen
- Los Planos anexos

Este Plan constituye el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento municipal y los procesos de planificación para el período comprendido entre los años 2001 y 2009 según lo que se establece en el Artículo 166 del presente Acuerdo y que se refiere a la vigencia y modificaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 10. Definición.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zaragoza se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, hacia el logro de las metas que constituyen la imagen objetivo.

**Parágrafo 1. Imagen objetivo.** En el 2009 Zaragoza será escenario de **conviviencia multiétnico, fortalecido política y administrativamente. Integrado a un desarrollo socioeconómico sostenible sustentado en sus recursos paisajísticos, hidrobilógicos, agropecuarios y mineros con un recurso humano cualificado y apoyado en proyectos participativos.**

**Parágrafo 2. Metas.** Las metas que constituyen la imagen objetivo y que estructuran el Plan son:

- Zaragoza un escenario de conviviencia multiétnica
- Con políticas de desarrollo socioeconómico sostenibles sustentadas en la participación cualificada de sus habitantes y sus importantes recursos naturales renovables y no renovables.
- Un municipio política y administrativamente fortalecido

**ARTÍCULO 11. Contenido.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial contempla tres (3) componentes:

1. El componente general constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo
2. El componente urbano con las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano en el mediano y corto plazo
3. El componente rural con las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamiento rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

**SEGUNDA PARTE  
COMPONENTES Y CONTENIDO DEL PLAN**

**TITULO I  
COMPONENTE GENERAL**

**Capítulo 1  
De las Políticas del Largo Plazo**

**ARTÍCULO 12. Políticas Territoriales:** Para aprovechar las ventajas comparativas, su mayor competitividad y la consolidación de la imagen objetivo del municipio de Zaragoza se establecen las siguientes políticas territoriales:

**1. Política ambiental.**

Relacionada con la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales, la defensa del paisaje y el manejo de las áreas de reserva y de conservación ambiental, que en el largo plazo se propone como objetivo fundamental establecer acciones que garanticen un ambiente sano y mantengan la oferta de recursos naturales, mediante un uso racional, que permita acceder a ellos en forma equitativa, asegurando su permanencia para las generaciones futuras.

Los programas de la política son:

1. Fortalecimiento de la gestión ambiental municipal para la vigilancia y control de las actividades productivas y de servicios que alteran la calidad del aire y emiten ruido.
2. Cumplimiento de la normatividad en lo referente a los usos de la tierra de acuerdo a su aptitud de uso, la recuperación de áreas degradadas por la actividad minera, el fomento a la aplicación de tecnologías y métodos compatibles con las características del suelo y la disminución de los procesos de sedimentación en los cuerpos de agua.
3. Protección, conservación y administración del recurso hídrico del municipio, con especial énfasis en las cuencas abastecedoras de acueductos y de aquellas con posibilidades de generar energía hidroeléctrica.
4. Conocimiento y protección del patrimonio biológico del municipio, garantizando la continuidad de su funcionalidad ecológica; manejo sostenible del recurso maderero y oferta de otros bienes y servicios propios de los ecosistemas boscosos y manejo racional del recurso íctico existente en ríos y complejos cenagosos.

5. Ordenamiento, recuperación y manejo de los sistemas de humedales existentes en el municipio.
6. Diseño y puesta en marcha de planes y escenarios para la educación ambiental orientados a comunidades urbanas y rurales.

## **2. Política para la prevención y atención de desastres.**

Encaminada a reducir las pérdidas en vidas y bienes, aumentando la conciencia pública sobre los riesgos que generan algunos fenómenos naturales o inducidos por las diferentes actividades humanas. Esta política se propone los siguientes objetivos:

Como objetivos específicos la política se propone:

1. Mejorar el conocimiento de los fenómenos de origen natural o generados por el hombre que puedan representar amenazas potenciales para la población o la infraestructura del municipio.
2. Incrementar los niveles de conciencia pública y de las autoridades municipales mediante procesos de entrenamiento y educación.
3. Desarrollar y aplicar prácticas de mitigación que involucren a la comunidad, a las autoridades y al sector privado.
4. Definir las fases de prevención, atención, reconstrucción y desarrollo en relación con los diferentes tipos de desastres y calamidades públicas a las que es susceptible el territorio de Zaragoza.
5. Definir todo lo relacionado con los temas de orden económico, financiero, comunitario, jurídico e institucional para la prevención y atención de emergencias.
6. Establecer sistemas de comunicación integrados a todos los niveles.
7. Determinar los sistemas y procedimientos de control, evaluación y seguimiento para los procesos de prevención y atención de desastres.

Los programas de la política son:

1. Promoción y fortalecimiento del Sistema Municipal para la Prevención, Atención y Recuperación de Desastres.
2. Identificación y/o actualización de las zonas que se encuentran en alto riesgo por fenómenos de origen natural.
3. Generación de procesos permanentes de educación, participación y entrenamiento en comunidades y empresas.

### **3. Política para el Mejoramiento de la comunicación entre las áreas urbanas y rurales, ligado a la optimización de los sistemas de transporte.**

Centrada en el mejoramiento de la infraestructura vial y de transporte, como elemento que articula y dinamiza los procesos de desarrollo territorial y los proyectos económicos y productivos y se constituye en eje estratégico, para el desarrollo y fortalecimiento de las políticas encaminadas al logro del crecimiento socioeconómico del municipio.

Los objetivos de esta política son:

1. Restablecer los vínculos entre las diferentes veredas del municipio y los centros de servicios.
2. Proporcionar accesibilidad a aquellas veredas que actualmente no poseen vías de penetración o presentan dificultades para ingresar o salir de ellas.
3. Reducir el grado de congestión vial presente en algunos sectores de la cabecera municipal en particular en el sector centro.
4. Fortalecer la actividad productiva proporcionando unos medios de comunicación y transporte que propicien la creación de canales de comercialización estables y confiables.
5. Mejorar las relaciones con los demás municipios de la región a través de la adecuación del sistema vial sistema vial

Los programas de esta Política son:

1. Adecuación de la accesibilidad vial a las veredas que actualmente no poseen comunicación directa con sus centros de servicios.
2. Mejoramiento del transporte fluvial a partir de la creación de cooperativas de transportadores en asocio con la actividad productiva y como medio de comunicación veredal.
3. Mejoramiento de las condiciones de circulación en la cabecera municipal

### **4 Política para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.**

La calidad de la vivienda se constituye en un elemento central para el logro de mejores condiciones de calidad de vida de la población. Los objetivos de la Política son:

1. Reducir el déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda en el área urbana y rural.

2. Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, unidas a programas de saneamiento básico, garantizando viviendas dignas para el total de la población.
3. Generar programas de mejoramiento de vivienda y entorno como estrategia para reducir las amenazas y riesgo por inundación y movimientos en masa presentes en el territorio.
4. Rehabilitar los sectores urbanos y rurales deprimidos, a partir de la organización de la comunidad mediante la promoción de organizaciones populares de vivienda, la legalización y titulación de predios y en la totalidad del territorio municipal.

Los Programas de la Política son:

1. Mejoramiento de la vivienda y entorno insitu, en áreas urbanas
2. Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de riesgo no mitigable.
3. Construcción de vivienda nueva, que satisfaga demanda de estratos 3 y 4 de la población
4. Construcción de vivienda de interés social urbana y rural.
5. Legalización de viviendas y titulación de predios.
6. Conservación de bienes inmuebles de valor patrimonial, como estrategia de rehabilitación urbana.
7. Fortalecimiento administrativo y financiero del Fondo de vivienda de Interés Social FOVIS.
8. Promoción, con los municipios del Bagre, Cauca y Nechí para la formulación de una política subregional de vivienda que responda a las especificidades físico espaciales y socioculturales del territorio

### **5 Política de espacio público.**

El espacio público permite las interacciones entre los pobladores y estructura el área urbana. Tiene por objetivo principal aumentar la calidad y el índice de espacio público urbano que en la actualidad se encuentra en 0.39 m<sup>2</sup> por habitante, además de alcanzar el índice efectivo proyectado de 1.47 m<sup>2</sup> en el corto plazo.

Los Programas de la Política son:

1. Protección de los espacios públicos existentes, mejorando sus condiciones y

articulándolos entre sí.

2. Incorporación del río Nechí como elemento importante dentro del sistema de espacio público.
3. Adecuación de nuevas áreas para espacio público efectivo que permitan ampliar el índice actual.
4. Identificación de los espacios públicos del área rural, para su adecuación, promoción y articulación con los espacios públicos urbanos.
5. Recuperación y adecuación de los espacios públicos existentes en las cabeceras de los corregimientos.
6. Redistribución de los elementos de algunas vías importantes en la cabecera, que facilite la movilización de los peatones en forma cómoda y segura.

#### **6. Política para el mejoramiento, ampliación y dotación de servicios públicos básicos.**

Presentan una relación directa con la calidad ambiental y la conservación de algunos recursos naturales constituyéndose en un importante indicador de calidad de vida de los ciudadanos.

Los Programas de la política son:

1. Ampliación de la cobertura en la red de alcantarillado y tratamiento de aguas servidas.
2. Ampliación de la cobertura de agua potable.
3. Ampliación de la cobertura de red eléctrica.
4. Promoción de sistemas energéticos alternativos (energía solar y otros) para las veredas hasta las cuales no es posible llevar las redes de energía eléctrica.
5. Realización de convenios con municipios vecinos, que permitan abastecer de servicios las áreas más alejadas de los centros.
6. Mejoramiento de las condiciones sanitarias, tanto del área urbana como rural, mediante el diseño y puesta en operación de sistemas de recolección de basuras y manejo integrado de residuos sólidos.

#### **7 Política de dotación de equipamiento social.**

Tiene como objetivo principal lograr el acceso de todos los habitantes a los

servicios sociales, especialmente de aquellos sectores actualmente desprotegidos o con graves deficiencias en esta materia.

Los Programas de la Política son:

1. Estimulo al desarrollo de nuevos centros de servicios que permitan que la presencia municipal se extienda a lo largo y ancho del territorio.
2. Dotación de infraestructura educativa en el área rural.
3. Mejoramiento de infraestructura en educación para la cabecera municipal.
4. Dotación de infraestructura recreativa a las veredas que se agrupan hacia el Río Tiguí en límites con el municipio de El Bagre y a las veredas circundantes al Corregimiento de El Pato.
5. Dotación de equipamiento comunitario en las áreas urbanas del territorio municipal.
6. Dotación y adecuación de infraestructura recreativa y deportiva en la cabecera municipal.

**ARTÍCULO 13. Políticas de Desarrollo Social y Económico.** Las políticas territoriales establecidas en el artículo 12 del presente Acuerdo, se integran e interrelacionan con las políticas de desarrollo social y económico del municipio, dirigidas a conseguir, en su conjunto, las metas que constituyen la imagen objetivo; tales políticas son:

#### **1. Política de Desarrollo Social**

Establece parámetros para enfrentar los diferentes elementos que hacen parte de la dinámica territorial y que en su conjunto permiten a las instituciones, y a la comunidad, establecer un puente entre ellas y articularse en conjunto hacia la búsqueda del mejoramiento de sus condiciones de vida, aprovechando las potencialidades tanto físicas, humanas como naturales del municipio y de la región.

Los Programas de la Política son:

- 1.1 Fomento y promoción de la educación
- 1.2 Fomento y mejoramiento de la salud
- 1.3 Generación de espacios públicos y privados que dinamicen procesos organizativos de la comunidad.

## **2. Política de Desarrollo cultural**

Los objetivos de la Política son:

2.1 Fomentar procesos de arraigo y cohesión con base en las oportunidades y en la riqueza cultural que habita el municipio.

2.2 Crear espacios diversos e infraestructura apropiada para la realización de eventos, el desarrollo de actividades de carácter cultural, investigativo, académico, participativo.

2.3 Motivar e involucrar en los procesos de participación y en los diferentes proyectos de carácter cultural a toda la comunidad, nutriéndolos con las propuestas que de ella salgan.

2.4 Rescatar y socializar la memoria oral y escrita que sobrevive al pasado del municipio y que ha llegado de otras regiones con los nuevos pobladores.

2.5 Identificar, valorar y apropiar las expresiones particulares de los diferentes grupos culturales que existen en el municipio..

Los Programas de la Política son:

1. Consolidación y mejoramiento del sentido de pertenencia de los habitantes del municipio.

2. Generación de espacios públicos y privados para el desarrollo de actividades culturales.

3. Investigación científica, divulgación y conservación del patrimonio arqueológico.

## **3. Política de minorías Étnicas**

Con esta política el municipio de Zaragoza da cumplimiento a la normatividad vigente en materia de derechos de las comunidades étnicas existentes en el territorio municipal, específicamente Pueblos Indígenas y Comunidades Afrocolombianas.

Los programas de la Política son:

3.1 Desarrollo institucional para la atención de minorías étnicas.

3.2 Apoyo y reconocimiento de los Pueblos Indígenas

3.3 Apoyo y reconocimiento de las Comunidades Afrocolombianas

#### **4. Política de desarrollo minero**

Tendiente a identificar las zonas con recurso minero importante e incentivar desarrollo basado en una explotación compatible con la protección del medio ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de Zaragoza mediante la generación de empleo y recursos fiscales que reviertan a la población.

4.1 Los Objetivos de la Política son:

4.1.1 Fomentar el desarrollo de la actividad minera.

4.1.2 Mejorar el conocimiento del potencial minero del municipio.

4.1.3 Promover la legalización de las explotaciones mineras de hecho

4.1.4 Compatibilizar las actividades extractivas con las políticas nacionales regionales y municipales de protección del medio ambiente.

4.1.5 Organizar las comunidades de mineros de subsistencia con el fin de mejorar los procesos de explotación y mitigar los impactos que su actividad tiene en el medio ambiente.

4.2 Los Programas de la Política son:

4.2.1 Investigación y evaluación del potencial minero del municipio.

4.2.2 Incentivo a la actividad minera

4.2.3 Mejoramiento de las técnicas de explotación.

#### **5. Política de desarrollo Institucional**

Dirigida a garantizar la viabilidad del Plan de Ordenamiento Territorial, a lograr un sistema administrativo competitivo, a la coordinación con la comunidad y el sector productivo para la ejecución de los programas y proyectos de orden territorial.

5.1 Los Objetivos de la Política son:

5.1.1 Generar el marco institucional requerido para la ejecución del PBOT.

5.1.2 Control y evaluación de la administración municipal, de la infraestructura organizativa necesaria para poner en operación, hacerle seguimiento, control y evaluación al Plan Básico de Ordenamiento

5.1.3 Diseñar instrumentos de financiación para la implementación de los programas y proyectos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

5.1.4 Definir funciones específicas para el control territorial.

5.1.5 Definir los criterios y procedimientos para promover, en la Asamblea Departamental, la formalización los límites municipales que presentan algún tipo de incongruencia.

5.1.6. Crear los espacios de discusión y concertación para definir criterios para la conformación de veredas y demás divisiones territoriales en el municipio.

5.1.7 Realizar el ajuste fiscal estipulado por la ley 1017

5.2 Los Programas de la Política son:

5.2.1 Definición de funciones específicas derivadas de las políticas, programas y proyectos establecidos en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

5.2.2 Generación de bases de información de carácter territorial.

5.2.3 Mejoramiento del control administrativo en los corregimientos.

5.2.4 Fortalecimiento político, administrativo y fiscal.

5.2.5 Formalización de los límites municipales.

## **6. Política de diversificación económica (E)**

Encaminada a trazar líneas estratégicas de orden económico que permitan al Municipio de Zaragoza generar otras fuentes de empleo alternativas a las tradicionales.

### **6.1 Estrategias**

6.1.1 Apoyar la generación de empleo en coordinación con las administraciones municipales y/o entidades nacionales para la cofinanciación de proyectos productivos.

6.1.2 Fomentar la economía solidaria, famiempresas y microempresas.

6.1.3 Promover y cofinanciar el desarrollo del sector turístico.

6.1.4 Buscar la cofinanciación en la ejecución de programas y proyectos productivos en el sector rural.

6.1.5 Promover y fortalecer canales e infraestructura de comercialización para la producción agropecuaria.

6.1.6 Garantizar la seguridad alimentaria y la generación de excedentes comercializables por medio del incremento en la productividad y transferencia de tecnología.

6.2 Los programas de la política son:

6.2.1 Fomento al sector agropecuario y pesquero

6.2.2 Fomento Pequeñas y Medianas Empresas - PYMES

6.2.3 Incentivar el desarrollo del Sector Turístico

**ARTICULO 14. De los Proyectos Estratégicos.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define como proyectos estratégicos aquellas acciones territoriales prioritarias en la medida en que estimulan la ejecución de proyectos secundarios y que en su conjunto permitirán el logro de las metas de desarrollo territorial establecidas en la imagen objetivo del municipio, enunciada en el parágrafo 1 del Artículo 10 del presente Acuerdo. Se establece como proyecto estratégico la comunicación vial Magdalena Medio - Bajo Cauca, conocida como Troncal de la Paz.

## Capítulo 2 De la Clasificación del Suelo

**ARTÍCULO 15. Conceptos.** El territorio del municipio se clasifica en suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural y suelo de protección, acorde con las siguientes definiciones legales:

**Suelo Urbano.** Es todo el territorio que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado; igualmente pueden pertenecer a él, los suelos con procesos de urbanización incompleta comprendidos en áreas consolidadas con edificación que se hayan definido como áreas de mejoramiento integral en el plan de ordenamiento territorial.

**Suelo de Expansión Urbana.** Es el área destinada a la expansión urbana, la cual se habilitará como tal durante la vigencia del Plan. En su definición deberán tenerse en cuenta las posibilidades de dotarlo con la infraestructura requerida por el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, espacio público y equipamiento colectivo.

**Suelo Rural.** Son 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.

Al interior de las anteriores clases de suelo, se establecen la categoría de suelo de protección y al interior de la de suelo rural se puede establecer la de suelo suburbano.

**Suelo Suburbano.** Son 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; puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

**Suelo de Protección.** Es aquel localizado en cualquiera de las categorías descritas antes, pero que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. También son todas aquellas áreas que por su valor histórico, cultural y arquitectónico se hace necesaria su conservación. Estas clases de suelos se delimitan en el plano denominado clasificación de suelos, que se anexa a este Acuerdo.

**ARTÍCULO 16. Criterios para la clasificación del suelo.** Para la clasificación del suelo del municipio de Zaragoza se tienen en cuenta los siguientes criterios:

1. Consolidar y generar áreas de protección y conservación de recursos naturales.
2. Desestimular o impedir el avance de la ocupación de suelos en retiros obligatorios de quebradas o áreas de riesgo no mitigable, que no resultan aptos para la construcción de vivienda.
3. Respetar los perímetros de servicios públicos domiciliarios para áreas urbanas.
4. Establecer parámetros físicos claros y permanentes que no den lugar a ambigüedades en el momento de aplicar las normas.
5. Proteger el Patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y ambiental del municipio.

**ARTÍCULO 17. Suelo urbano.** En el municipio se definen como suelo urbano las áreas comprendidas por los perímetros urbanos de la cabecera municipal y de los corregimientos de Buenos Aires - Palizada y El Pato, en los términos que se detallan a continuación:

#### **Cabecera municipal**

Se mantiene como perímetro urbano el establecido por el Acuerdo 035 de 1993, el cual se describe a continuación:

Se parte del sitio donde desemboca la quebrada Oca en el Río Nechí donde se ubica el punto No 1; desde este punto aguas arriba por el río Nechí hasta la desembocadura a este de la quebrada Juan Vara donde se localiza el punto No 2; aguas arriba por la quebrada Juan Vara hasta su intersección con la prolongación de la calle 8, en sentido occidente donde se localiza el punto No 3; por esta prolongación en sentido oriente se avanza hasta la intersección con la carrera 19 donde se ubica el punto No 4; de este punto se avanza por la carrera 19 en sentido sur, hasta la intersección con la calle 5, donde se ubica el punto No 5, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía; del punto No 5 se avanza por la carretera a Segovia en una distancia de 300 metros, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía; del punto no 8, se avanza por la carrera 14 en sentido norte, atravesando la quebrada Oca, hasta la intersección con la calle 19, donde se localiza el punto No 9, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía; del punto No 9 se avanza por la calle 19 en sentido suroriente hasta la intersección con la carrera 12, donde se ubica el punto No 10, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den a esta vía; del punto no 10 se avanza por la carrera 12 en sentido nororiente hasta la intersección con la calle 22 donde se localiza el punto no 11, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía. Del punto No 11 se avanza por la calle 22 en sentido norte hasta la intersección con la carrera 12ª donde se ubica el punto No 12, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía; del punto No 12 se avanza por la carrera 12ª en sentido nororiental hasta la calle 25 donde se localiza el punto No 13, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía; del punto No 13 se avanza por la carrera 16 en sentido sur hasta la intersección con la calle 26ª donde se ubica el punto No 14, se incluyen las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía; del punto No 14 se avanza por la calle 26ª en sentido nororiental hasta la intersección con la carrera 16ª donde se ubica el punto No 15, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía; del punto No 15 se avanza por la carrera 16ª en sentido noroccidental hasta la intersección con la calle 26 donde se localiza el punto No 16, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía; del punto No 16 se avanza por la calle 26 en sentido nororiental hasta la intersección con la carrera 17 donde se ubica el punto No 17, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía; del punto No 17 se avanza por la carrera 17 en sentido suroriental hasta la intersección con la calle 28 donde se ubica el punto No 18, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía; del punto No 18 se avanza por la calle 28 en sentido nororiental hasta la intersección con la quebrada la temperatura, donde se localiza el punto No 19, se incluyen todas las construcciones actuales y futuras que den frente a esta vía; del punto No 19 se avanza aguas abajo por la quebrada la temperatura hasta su desembocadura en la quebrada la Oca donde se localiza el punto No 20; de este punto aguas abajo por la quebrada Oca hasta su desembocadura en el río Nechí punto No 1 y Punto de partida.

**Corregimiento de Buenos Aires - Palizada**

Se define mediante una poligonal cerrada cuyos vértices se marcan mediante coordenadas geográficas, que se muestran en el plano respectivo y que hace parte integrante de este Acuerdo.

Mojón No	Coordenada en X	Coordenada en Y.
1	919210.19	1333302.64
2	918822.67	1333276.87
3	918422.70	1332924.34
4	918662.48	1332567.48
5	918662.48	1332567.48
6	918688.73	1332576.54
7	918703.53	1332585.61
8	918730.27	1333100.09
9	918746.03	1332608.04
10	918762.26	1332623.31
11	918787.56	1332646.69
12	918808.57	1332672.94
13	918820.03	1332685.83
14	918834.83	1332708.73
15	918844.38	1332732.11
16	918856.	1332758.24
17	918873.55	1332776.37
18	918896.55	1332794.00
19	918909.33	1332801.66
20	918930.80	1332813.16
21	918952.01	1332818.01
22	918968.62	1332819.03
23	918990.34	1332822.61
24	919006.19	1332826.18
25	919029.44	1332835.12
26	919056.75	1332855.96
27	919068.75	1332868.18
28	919076.53	1332879.95
29	919081.85	1332899.99
30	919085.02	1332942.32
31	919093.54	1332969.07
32	919106.78	1332992.18
33	919117.14	1333002.75
34	919131.74	1333012.48

35	919156.22	1333017.93
36	919168.99	1333020.86
37	919188.15	1333030.18
38	919204.21	1333040.87
39	919214.39	1333052.61
40	919227.85	1333040.87
41	919237.10	1333072.76
42	919246.67	1333079.33
43	919263.80	1333088.74
44	919279.08	1333100.09

### Corregimiento de El Pato

Se define mediante una poligonal cerrada cuyos vértices se marcan mediante coordenadas geográficas, que se muestran en el plano respectivo y que hace parte integrante de este Acuerdo.

Mojón No	Coordenada en X	Coordenada en Y.
1	906965.16	1320818.00
2	906922.06	1320778.87
3	906970.34	1320701.71
4	907002.29	1320624.85
5	907028.57	907028.57
6	906985.67	1320566.
7	906903.63	1320581.71
8	906895.92	1320595.55
9	906843.99	1320615.58
10	906629.52	1320504.64
11	906462.19	1320549.23
12	906473.44	1320587.73
13	906502.13	1320630.62
14	906495.13	1320642.22
15	906483.57	1320665.54
16	906472.42	1320674.59
17	906463.59	1320677.23
18	906449.29	1320674.58
19	906438.34	1320672.84
20	906423.33	1320670.79
21	906452.40	1321077.02
22	906452.40	1321077.02
23	906834.01	1321045.92

**Parágrafo 1.** Los perímetros urbanos respectivos aparecen en los planos denominados de Clasificación del suelo, que forman parte integrante de este Acuerdo. En ningún caso este Perímetro Urbano puede ser mayor que el denominado Perímetro de servicios públicos o sanitario.

**Parágrafo 2** La administración municipal deberá definir, en el corto plazo del Plan los puntos en terreno que demarcan los respectivos perímetros urbanos.

**ARTÍCULO 18. Suelo de Expansión urbana.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define como áreas de expansión urbana los suelos que se muestran en los Planos denominados Clasificación del suelo y localizados en los siguientes sectores:

#### **Cabecera municipal**

1. La Esmeralda parte alta, por fuera del perímetro urbano manzana 14 comprendida entre las calles 31 y 28 (vía Segovia). Manzana 002 rural, costado derecho de la vía salida a Segovia.
2. San Gregorio, en el área de influencia del nuevo hospital, ubicada en el área comprendida entre la carrera 36 hasta carrera 33. Sector conocido como la temperatura.
3. Terrenos ubicados en la finca de señor Solano.

**Parágrafo.** En las cabeceras corregimentales no se definió suelo de expansión urbana.

**ARTICULO 19. Suelo rural.** Se define como zona rural, toda el área comprendida entre los límites del municipio, excepto las áreas definidas como urbanas y de expansión urbana de la cabecera municipal y los corregimientos de Buenos Aires - Palizada y El Pato según se estableció en el Artículo 18 del presente Acuerdo.

**Parágrafo.** El Plan Básico de Ordenamiento territorial no definió suelo suburbano; se faculta a la Comisión de Límites creada por este Acuerdo, para que estudie la posibilidad técnica de definir como suelo suburbano las áreas de algunos de los centros poblados de mayor importancia y que cumplan con los requerimientos de la Ley. La Comisión deberá presentar, en el corto plazo del Plan, un proyecto de Acuerdo para integrar esta nueva clasificación del suelo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial después de seguir los procedimientos señalados en la ley 388 de 1997 para estos casos.

**ARTÍCULO 20. Suelo de protección.** Se define, según el concepto legal del artículo 15 del presente Acuerdo, como el conjunto de áreas ubicadas al interior de los suelos urbano y rural como se detalla a continuación:

## 1. Al interior del suelo urbano:

### 1.1 Por Patrimonio paisajístico:

Cerro: localizado en el sector de la esmeralda parte alta, desde el cual es posible tener una vista panorámica de la cabecera.

### 1.2 Por patrimonio arquitectónico y cultural:

- La iglesia Santo Cristo, ubicada en el marco del parque principal de la cabecera municipal.
- Antiguo teatro municipal.
- Hotel Gaspar de Rodas, actual alcaldía
- Antiguo Hospital San Rafael

Algunas edificaciones, en su mayoría de estilo republicano ubicadas sobre la calle Junín, estas son:

- Casa de la Cultura, calle 38 No 40-34.
- Casa de Teresa Neira, calle 39 No 41-01.
- Casa vecina a Neira, calle 39 No 41-09.
- Almacén La Rosita, calle 40 No 41-03.
- Mercelados, calle 40 No 41-02.
- Compra, calle 40 No 41-08.
- La Peluquería, calle 40 No 41 -24.
- Antigua alcaldía, calle 40ª No 40-46.
- Almacén Euclides, calle 40 No 42-01.

1.3 Amenaza alta por inundación. Todas las áreas de retiro obligatorio de las corrientes, que según el código colombiano de recursos naturales no renovables (Decreto 2811 de 1974), es de 30 metros a partir de la cota máxima de inundación. Las zonas específicas se delimitan en el plano "Mapa de amenazas del casco urbano de Zaragoza", que hace parte integrante de este Acuerdo.

1.4 Amenaza alta por movimiento en masa. Localizadas principalmente en el sector de La Esmeralda y San Gregorio y que se delimitaron en el plano denominado "Mapa de amenazas del casco urbano del municipio de Zaragoza", que hace parte integral del presente Acuerdo.

1.5 Para Espacio Público se definen como suelo de protección los siguientes predios:

Parque de las Iguanas: Detrás del antiguo hospital, en la margen izquierda de la quebrada Oca. A este se integra el parque existente al frente del hospital antiguo, localizado entre calles 39ª y 39 b y la carrera 38ª.

Parque de Las Tecas: Localizado en el sector La Esmeralda parte baja, entre calles 33 y 34 y carreras 48 y 48ª. A esta área se adiciona el sector comprendido entre la carrera 46 b y la calle 33.

Playa de las Vacas: Localizada en el sector de San Gregorio entre 15 letras y la Quebrada Oca.

Parque Principal: localizado en el sector centro entre carreras 40 y 41 y calles 40 y 40ª.

Unidad Deportiva: Localizada en el sector de San Gregorio, entre calles 34 y 34b y carreras 38ª y 39ª.

El Puerto y el malecón sobre el Río Nechí: localizados sobre la margen derecha del río, entre calles 40ª y 42 y carreras 39ª y 45ª.

1.6 Se declara suelo de Protección de recursos naturales los predios que se enuncian a continuación:

La Vega de Santa Elena, localizada en la desembocadura de la Quebrada Oca.

## **2. Al interior del suelo rural**

Patrimonio paisajístico,

Salto vereda La Clarita.

### **2.1 Zonas con amenazas y riesgos**

Vegas inundables de los ríos Nechí, Porce, Tigüi, Bagre y quebradas Pato y San Juan. Zonas de altas pendientes con avanzados procesos de deforestación y mal uso del suelo ubicadas al sur, oriente y occidente del municipio, principalmente en los límites con el municipio de Cáceres.

### **2.2 Protección de recursos naturales.**

Reserva Natural Bajo Cauca - Nechí. Ubicada en el extremo noroccidental del municipio, cabeceras de la quebrada Vijagual, en límites con el municipio de Cáceres como se muestra en el Plano denominado Usos del Suelo rural que hace parte integrante de este Acuerdo.

Reserva forestal del Magdalena. Ubicada en las estribaciones de la cordillera Central, cuencas de los ríos Porce y Tigüi, haciendo parte de la región declarada como reserva forestal en la ley 2 de 1959, según se presenta en el plano denominado usos del suelo rural y que hace parte del material gráfico del presente Acuerdo.

Complejos cenagosos del río Nechí. Donde están comprendidos el Complejo Cenagoso Aguas prietas – Palizada - Tosnován – La Paja, y las ciénagas El Limón, Don Alonso, El Totumo, Camboró y Tafur.

### 2.3 Areas de aprovisionamiento de servicios públicos.

Microcuencas abastecedoras de acueductos de núcleos poblados y veredas, como las correspondientes a: las quebradas La Temperatura, La Balsita y Los Angeles (acueducto municipal), La quebrada San Juan (acueducto del corregimiento Pato), la poza de Palizada (acueducto del corregimiento Buenos Aires), la quebrada La Romero (acueducto multiveredal Chilona- La Maturana); así como microcuencas potenciales para prestar o ampliar este servicio como es el caso de la quebrada El Empuje (posible fuente alterna para el acueducto municipal) y la quebrada La Arenosa (fuente que sustituirá a la quebrada San Juan para el abastecimiento del acueducto de Pato).

Area para la generación de energía hidroeléctrica, correspondiente a la microcuenca San Juan.

**Parágrafo 1.** En las zonas de protección está restringida la posibilidad de urbanizar. Su delimitación se concreta en los planos denominados áreas de reserva, conservación y protección; Patrimonio y Zonas de amenaza y riesgo respectivamente, que forman parte del material gráfico de este Plan.

**Parágrafo 2** En las zonas declaradas como suelo de protección por razones de amenazas y riesgos no se podrá autorizar la construcción de infraestructura residencial permanente.

## Capítulo 3 De los Usos Generales del Suelo

**ARTÍCULO 21. Concepto y categorización:** Se entiende por uso del suelo, el emplazamiento de una actividad sobre el territorio. Para efectos de la asignación general de usos del suelo, se adopta la siguiente categorización:

### **En el suelo urbano:**

La siguiente es la codificación empleada para la reglamentación de los usos del suelo en áreas urbanas:

**Comercial (C):** Es la destinación que se da en un área, para desarrollar actividades dedicadas a intercambio de mercancía o de servicios. Constituida por:

(C1) Minorista Básico (cotidiano): Expendio de víveres, huevos, verduras, frutas, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, Farmacias.

(C2) Minorista Medio - Suntuario: Almacenes de telas, vestidos, lencería, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, estancos, papelerías, librerías, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipos de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, espejos, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pinturas, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, peleterías y artículos eléctricos.

(C3) Industrial Liviano y Pesado: Actividades de carácter tanto minorista como mayorista con almacenamiento anexo. Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada; ferretería, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera; cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas; vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas, triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, cuidados y artículos veterinarios, implementos agrícolas, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos de material combustible y refractario, papeles y cartones de resmas, rollos de bobinas o similares a éstas.

(C4) Recuperación de Materiales: Compra y venta de chatarra menor. Papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera, textiles.

(C5) Sala de Exhibición de maquinaria y artículos al por mayor: Compra y venta de vehículos automotores, maquinaria de construcción, agrícola e industrial, motores, plantas eléctricas. Y negocios de artículos al por mayor mediante exhibición.

(C6) Centros de Acopio o Plazas de mercado: Almacenamiento y expendio al por mayor de víveres.

(C7) Supermercados y Almacenes por Departamentos: Expendio de víveres, artículos complementarios, personales y para el hogar.

(C8) Pasajes y Centros Comerciales: Conjunto de locales concentrados, dedicados a la venta de artículos de diversos tipos y a la prestación de servicios.

(C9) Mayorista Medio - Suntuario: Actividades con la tipología C2, pero con ventas la por mayor.

(C10) Alto riesgo

(C11) Colectivo: Expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor de combustibles sólidos o gaseosos.

**Usos de servicios (S):** Corresponde a la regulación de actividades previstas para satisfacer las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios. Comprende las siguientes tipologías:

(S1) Mayor de reparación y mantenimiento: Talleres de reparación de automotores, motos, maquinaria agrícola y para construcción.

(S2) Medios de reparación y mantenimiento industrial: Talleres para equipo industrial, plantas, transformadores, motores eléctricos, de refrigeración, de bombeo, motores y herramientas industriales, maquinarias, calderas y similares.

(S3) Taller industrial mediano: Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinarias, soldadura, niquelado, vulcanizado y cromado o similares.

(S4) Taller de servicio liviano: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidad visual o similares.

(S5) Medios específicos: Prenderías, juegos de azar, hoteles, moteles, pensiones, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.

(S6) Personales especiales: Lavandería, heliográficas, mimeógrafos, litografía y tipografía, implementos para banquetes, fotograbado o similares.

(S7) Personales generales: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esparcimiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.

(S8) Oficinas.

(S9) Servicios básicos: Administración pública y diplomática, religiosa, educacionales, bancarias y crediticias.

(S10) Generales de depósito: Almacenamiento de toda clase de productos y materia prima.

(S11) Al vehículo liviano (hasta tres toneladas): Estaciones de servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación, parqueaderos.

(S12) Al vehículo pesado de más de tres toneladas: Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación de motor.

(S13) Mortuorio: Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios. Cementerios con bóvedas.

(S14) Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje.

(S15) Salubridad: Clínicas, hospitales, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios.

**Industrial (I):** Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto, el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

(I1) Industrial mayor: Aquella susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales u otros efectos nocivos o perturbadores.

(I2) Industria mediana: Opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos.

(I3) Industria artesanal: Procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativos o similares que no requieren energía industrial, no ocupan grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos.

**Uso recreativo (RC):** Actividades orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, hacia la preservación del medio ambiente, a la protección de las corrientes naturales del agua, estas son:

(RC1) Comprende la regulación de los espacios públicos y en particular, en parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales.

(RC2) Centros deportivos y de espectáculos, juegos mecánicos y similares.

**Residencial (R):** Es la destinación que se da a un área, para desarrollar vivienda y sus usos complementarios y compatibles.

**En el suelo rural:**

- Forestal protector
- Agrícola o agropecuario
- Minero e industrial

- Social obligado
- Uso múltiple

**ARTÍCULO 22. Clasificación de usos.** En desarrollo de la política general de usos del suelo, en armonía con las políticas ambientales, y con el objeto de determinar el manejo y el control de los usos del suelo en todo el territorio municipal, se hace la siguiente clasificación de usos:

**Usos principales.** Son los usos que definen la función y carácter central de la unidad de terreno y ofrecen las mayores ventajas desde el punto de vista ecológico, económico, social y político.

**Usos complementarios.** Son aquellos que no contradicen el uso principal y que por armonía y reciprocidad pueden ser compatibles en el mismo territorio.

**Usos restringidos** Pueden darse en una zona o unidad con claros criterios de control en cuanto a límites, intensidades de uso, medidas de mitigación o manejo supeditado a permisos y condicionamientos específicos por parte de las autoridades ambientales o territoriales.

**Usos prohibidos.** Son los usos o actividades que no pueden localizarse en un territorio determinado por ser claramente incompatibles con los usos aceptados.

**Parágrafo 1:** Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como restringidos o prohibidos, que se encuentren en funcionamiento al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo, se podrán aceptar, siempre y cuando se hagan los ajustes necesarios para compatibilizar, de la mejor manera posible con los usos aceptados, en los plazos establecidos por las autoridades competentes y de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia objeto de la incompatibilidad.

**Parágrafo 2:** Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringidas o prohibidas esté causando perjuicios de consideración o constituya un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicado, la autoridad competente procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa declaratoria de decaimiento del permiso, salvo excepciones que por circunstancias de fuerza mayor sean expresamente consideradas por el Alcalde Municipal quien determinará el procedimiento que deba seguirse.

**Parágrafo 3:** Un uso o actividad ya establecido en las áreas urbanas del municipio y que quede en la categoría de uso restringido o prohibido en virtud de lo establecido por este Acuerdo, no podrá servir de justificación a los funcionarios encargados del control urbano para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

**Parágrafo 4:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Zaragoza establece los usos del suelo urbano que se presentan en el cuadro siguiente:

**Cabecera municipal**

Sector	Zona	Usos permitidos			Usos prohibidos
		Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	
La Esmeralda	1	R, C1	S9, C2, S15, RC1	S7, S13, I3, RC2, C3, S11, S12,	C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S10, S14, I1, I2
	2	R, C1	S9, RC1	C2, S15, I3	RC2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2
	3	RC1	Protección y recuperación de laderas.	S11, S12,	RC2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S13, S15, I1, I2, I3
	4	R, C1	S9, RC1	C2, S15, I3, RC2	C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2
	5	R, C1	S9, RC1, RC2, S15	C2, I3	C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2

Sector	Subsector	Usos permitidos			Usos prohibidos
Centro		Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	
	1	R, S9	C1, RC1, RC2, S15, C6, S8, S7	C2, I3	C3, C4, C5, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S10, S11, S12, S14, I1, I2
	2	C2	R, C1, RC1, S8, S7, S5	S15, C7, C8, C9, I3, C3, S4,	RC2, C4, C5, C6, C10, S1, S2, S3, S6, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2
	3	R, C1	C2, RC1, S8, S7, S15, S9	C7, C8, C9, S13, S10	RC2, C3, C4, C5, C6, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S11, S12, S15, I1, I2, I3
	4	RC1		S10, I3	R, RC2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S11, S12, S13, S14, S15, I1, I2
	5	S5, RC1	S11, C1, S4	R, S7, C2	RC2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S6, S8, S9, S10, S12, S13, S14, S15, I1, I2, I3
	6	RC1	-	S10	R, RC2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10,

					S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S11, S12, S13, S14, S15, I1, I2, I3
--	--	--	--	--	--

Sector	Subsector	Usos permitidos			Usos prohibidos
		Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	
San Gregorio					
	1	R, C1	C2, RC1, S7, S9	I3, S13	RC2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S10, S11, S12, S14, I1, I2
	2	R, C1, S15	RC1, S9	C2, S7	RC2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2, I3
	3	RC1, RC2	R, C1, S15, S9	C2, S7	C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2, I3
	4	R, C1, S15	RC1, S9	C2, S7	RC2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S10,

					S11, S12, S13, S14, I1 I2, I3
	5	R, C1	RC1, S9	S15, C2, S7	RC2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2, I3
	6	RC1	-	S10	R, RC2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S11, S12, S13, S14, S15, I1, I2, I3
	7	R, C1	RC1	S9, S15, C2, S7	RC2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2, I3

Corregimiento de Buenos Aires

Sector	Subsector	Usos permitidos			Usos prohibidos
		Uso principal	Uso Complementario	Uso restringido	
Buenos Aires	1	R, C1	S9, S15, RC1	C2, S7, S13, I3, RC2	C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S6, S8, S10, S11, S12, S14, I1, I2
	2	R, C1	S9, S15, RC1	C2, S7	RC2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S6, S8, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2, I3
	3	R, C1	S9, S15, RC1, C6	S7, S10	RC2, C2, C3, C4, C5, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S6, S8, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2, I3
	4	R, C1	S9, S15, RC1, S8	S7, S4	RC2, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S5, S6, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2, I3

**Corregimiento de El Pato**

Sector	Subsector	Usos permitidos			Usos prohibidos
		Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	
El Pato					
	1	RC1	S15	-	R, RC2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S14, I1, I2, I3
	2	R, C1	S15, RC1	S9, C2, S7, S13, I3, RC2	C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S10, S11, S12, S14, I1, I2
	3	R, C1	S9, S15, RC1, C6, RC2	S7, S10	C2, C3, C4, C5, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S11, S12, S13, S14, I1, I2, I3

**Capítulo 4  
De los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal.**

**ARTICULO 23. Concepto.** Los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos que caracterizan el territorio municipal, tanto los naturales, como los artificiales o construidos, bien sean de carácter público o de propiedad y gestión privada con significación colectiva.

Los sistemas estructurantes generales constituyen en su conjunto el sistema de espacio público global del municipio que como tal es el elemento que articula el

territorio municipal, en especial el urbano, siendo por ende, uno de los sistemas estructurales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 24. Sistema Estructurante de Espacio Público.** Está integrado por los componentes construidos, orográficos, hidrográficos y los ecosistemas estratégicos de acuerdo con lo establecido por el decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

Elementos constitutivos naturales:

- Parque de las Tekas: espacio natural que aun se conserva y se constituye en punto de encuentro para la población de la cabecera.
- Parque de las Iguanas: Se integra al parque del antiguo hospital y que junto con el edificio constituyen un área destinada a la educación y a la recreación.
- Río Nechí; se incorpora como elemento del sistema de espacio publico, integrándolo al paisaje urbano y a las dinámicas de relación de la población de todo el territorio municipal.
- Quebradas Oca y Juan Vara con sus respectivos afluentes, con la adecuación como zonas verdes y de protección de las áreas resultantes de la reubicación de viviendas.

Elementos constitutivos artificiales o construidos:

Áreas integrantes del sistema de circulación peatonal y vehicular, constituidas por las redes viales y todos sus demás componentes.

Áreas articuladas del espacio público y de encuentro como son los parques, plazoletas, el malecón del río, la unidad deportiva, placas polideportivas y parques infantiles existentes o que sean incorporados por el presente Acuerdo.

Áreas para la conservación y preservación de obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, deportivos, artísticos y arqueológicos, existentes y los que se incorporen en virtud del presente Acuerdo.

Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para el caso de Zaragoza estos son:

- Areas integrantes del sistema de circulación peatonal y vehicular: La calle Bolívar, es el eje articulador del espacio público en la cabecera municipal, pues a través de ésta se relacionan los sectores Centro, San Gregorio y la Esmeralda con la zona institucional.
- Recuperación del área conocida como parque San José, que sirve de remate a la circulación que se canaliza a través de la calle Bolívar.
- En el sector de San Gregorio, donde actualmente se ubica La Cancha, se conformará una unidad deportiva que articule todos los elementos recreativos y que sirvan a la población de todas las edades.
- Bulevar cultural. que integre el parque principal con la actual casa de la cultura.

**ARTICULO 25. Programas y proyectos de largo plazo.** En el desarrollo de los programas: Adecuación de nuevas áreas para Espacio Público e Incorporación de río Nechí como elemento del sistema de Espacio Público, se establecen los siguientes proyectos:

- Malecón del río Nechí
- Incorporación área aledaña al antiguo Hospital
- Corredor paralelo a la quebrada Oca

**Parágrafo:** Con los proyectos enunciados y la incorporación de áreas de parques se contará, en el largo Plazo del PBOT, con un índice de espacio público efectivo por habitante de 4.17 metros cuadrados al largo plazo, calculados con base en la proyección de población del DANE.

**ARTICULO 26. Sistema de comunicación vial y de transporte.** Se define el sistema vial del municipio de la siguiente manera (Plano 1 de formulación):

**Vías Troncales** Troncal de la Paz que comunica la región del Magdalena medio con la del Bajo Cauca, cruzando de sur a norte por el territorio municipal, pasando por el casco urbano de Zaragoza.

**Vías Arterias** Son las vías que estructuran la circulación al interior del área urbana; se definen como tales las siguientes:

- Calle 41 (Junín), entre carreras 46 y 41.
- Calle 39 (Córdoba), entre carreras 41 y 46.
- Calle 37 ( Las Delicias), entre carreras 46 y 41.
- Calle 39ª (Las Flores) entre calles 39a y 38.
- Calle 35 (vía a Bagre), entre carreras 43 y 33.
- Carrera 43, entre calles 35 y 37.
- Carrera 46, entre calle 39 y 28.

Carrera 38 entre calles 39ª y 35.  
Carrera 47 entre carrera 46 y calles 30b.

**Vías Colectoras.** Son las que permiten la irrigación del tráfico vehicular desde el sistema arterial urbano. Se definen como tales las siguientes:

Carrera 43 entre calles 35 y 33.  
Calle 33 entre carreras 43 y 36.  
Carrera 36 entre calles 32 y 33.  
Carrera 48ª entre carrera 46 y calle 34.

**Vías de Servicio.** Son las demás vías que permiten el tráfico vehicular a los diferentes barrios del municipio. Se definen como tales las siguientes:

Calle 40 (Bolívar) entre carreras 41 y 44.  
Calle 38 (Buenos Aires) entre carreras 42 y 45.  
Carrera 41 (Santander) entre calles 40 y 39.  
Carrera 40 (Nariño) entre calles 38 y 40.  
Calle 39ª entre carreras 40 y 39ª.  
Calle 40 (Bolívar) entre carreras 40 y 38ª.  
Carrera 44 (1º de Mayo) entre calles 39 y 41.  
Carrera 42 entre calles 40 y 41.  
Carrera 45ª.  
Calle 42.  
Carrera 46 entre calles 41 y 42.  
Carrera 48 entre carreras 48ª y calle 41.  
Calle 34b.  
Carrera 46b entre calle 31 y carrera 47.  
Carrera 46 entre calles 33 y 32.  
Calles 33.  
Calle 32ª.

**ARTICULO 27. Modificación de secciones viales.** Con el propósito de ajustar el sistema vial del municipio a la clasificación establecida en el Artículo 26 del presente Acuerdo, se modifican las secciones viales de la manera como se indica a continuación:

**Calle 40 (Bolívar) entre carrera 41 (Santander ) y carrera 44 (primero de Mayo).** Su jerarquía cambia pasando de vía arteria a de servicio, con un solo sentido de circulación. La sección modificada será la siguiente:

- Calzada: 4.00 m, para tráfico liviano.
- Anden: 2.00m (2)
- Cuneta: 0.39 m (2)
- Sección total: 8.78 m

En los tramos que presentan una sección vial actual mayor al presentado, diferencia se adicionará al andén. Frente a establecimientos que requieran alto volumen de cargue y descargue sobre la vía, se deberá diseñar una bahía con dimensiones mínimas.

**Carrera 39ª entre carreras 39ª y 38.**

Será una vía arteria, con doble sentido de circulación y la sección siguiente:

- Calzada: 7.20 m.
- Andén mínimo: 1.40 m (2)
- Zona Verde: 0.96 m (2)
- Sección total: 11.92 m.

**Calle 39 (Córdoba) entre carreras 45 y 40.**

Vía arteria con un solo sentido de circulación; se mantiene la sección actual modificando la distribución de sus elementos de la siguiente manera:

- Calzada: 5.00 m. (dos carriles vehiculares pequeños)
- Andén mínimo: 1.435 m (2)
- Sección total: 7.87 m.

**Calle 37 (Las Delicias).**

Vía arteria, con doble sentido de circulación que requiere ser ampliada hacia el costado del cementerio, la sección propuesta para esta vía es la siguiente:

- Calzada: 7.20 m.
- Andén mínimo: 1.40 m (2)
- Sección total: 10.00 m

Las vías que se definen a continuación serán vías arterias, con doble sentido de circulación y la siguiente sección:

- Calzada: 7.20 m.
- Andén mínimo: 1.40 m (2)
- Sección total: 10.00 m.

Calle 38 (Buenos Aires) entre carreras 41 (Santander) y carrera 39ª (Las Delicias); Carrera 39ª (las Flores) entre calles 38 y 41; Calle 41 (Junín); Carrera 46 entre Bomba de Terpel y la salida a Segovia (calle 28); Carrera 46 entre calles 41 y 39.

**La antigua salida a Segovia comprendida entre el matadero y la carrera 43 (variante).**

Pasará a ser una variante que mantendrá las mismas secciones de las vías arterias. Desde la carrera 46d en adelante se considera como una vía secundaria a nivel departamental y por lo tanto, deberá cumplir con un ancho mínimo de 24

metros según ordenanza departamental. con doble sentido de circulación, la sección establecida es la siguiente:

- Calzada: 7.20 m.
- Anden mínimo: 1.40 m (2)
- Sección total: 24.00 m.

**Carrera 35 entre calles 37 y 35.**

Vía arteria, con doble sentido de circulación, en este punto se hace necesaria la ampliación del puente de San Gregorio, en una calzada y adicionando andenes a lado y lado de 1.40 m de ancho. La sección propuesta para el puente es la siguiente:

- Calzada: 7.20 m.
- Anden mínimo: 1.40 m (2)
- Sección total: 10.00 m.

**Carrera 38 entre calles 39ª y 35.**

Vía arteria, con doble sentido de circulación, la sección propuesta es la siguiente:

- Calzada: 7.20 m.
- Andén mínimo: 1.40 m (2)
- Sección total: 10.00 m.

**Vía Circular San Gregorio**

Vía colector, con doble sentido de circulación, la sección propuesta es la siguiente:

- Calzada: 7.00 m.
- Andén mínimo: 1.20 m (2)
- Sección total: 9.40 m.

**ARTICULO 28. Proyectos de largo plazo en el sistema de comunicación vial y de transporte.** El municipio de Zaragoza gestionará conjuntamente con el Instituto Nacional de Vías INVIAS y la Secretaría de Obras Públicas Departamentales la ejecución y puesta en operación de la vía Troncal de la Paz, dada la importancia estratégica que ésta tiene para el desarrollo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 29. Sistema de Equipamientos Colectivos:** Estará conformado por los espacios y construcciones de uso público o privado, destinados a atender las necesidades colectivas de la población, como salud, educación, recreación, deporte y cultura, que se muestran en el plano denominado Infraestructura y equipamientos básicos, que hace parte integrante de este Acuerdo.

**ARTICULO 30. Sistema de protección ambiental.** Estará compuesto por las zonas de protección, las de amortiguamiento del área de protección, las microcuencas abastecedoras de acueductos urbanos y rurales, las áreas de

protección de nacimientos y de retiro obligatorio de quebradas; las zonas inestables calificadas en riesgo no mitigable y los recursos renovables y no renovables del municipio, que se muestran en el plano denominado Areas de Reserva y Conservación y de Riesgo.

**ARTICULO 31. Sistema de servicios públicos domiciliarios.** Se consideran componentes del sistema de servicios públicos domiciliarios las diferentes redes municipales que atienden el saneamiento básico de aseo, recolección y manejo de desechos sólidos y líquidos y el suministro de servicios básicos de electricidad, gas, agua potable y telefonía pública y domiciliaria.

### Capítulo 5 Del patrimonio cultural

**ARTICULO 32. Concepto.** El patrimonio cultural comprende todos aquellos elementos construidos de significación especial para la colectividad, por su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística o su valor histórico o arqueológico.

**ARTICULO 33. Declaratoria de patrimonio.** Declárase como patrimonio cultural, arquitectónico, histórico, arqueológico, ambiental y paisajístico del municipio de Zaragoza los bienes inmuebles que se listan a continuación y que se presentan en los planos 9.9, denominados patrimonio y que hacen parte integrante de este Acuerdo.

Lista de inmuebles y muebles patrimoniales:

- La iglesia Santo Cristo, ubicada en el marco del parque principal de la cabecera municipal.
- Antiguo teatro municipal.
- Hotel Gaspar de Rodas, donde funciona la administración Municipal

Algunas edificaciones, en su mayoría de estilo republicano ubicadas sobre la calle Junín, estas son:

- Casa de la Cultura, calle 38 No 40-34.
- Casa de Teresa Neira, calle 39 No 41-01.
- Casa vecina a Neira, calle 39 No 41-09.
- Almacén La Rosita, calle 40 No 41-03.
- Mercelados, calle 40 No 41-02.
- Compra, calle 40 No 41-08.
- La Peluquería, calle 40 No 41 -24.
- Antigua alcaldía, calle 40ª No 40-46.
- Almacén Euclides, calle 40 No 42-01.
- Antiguo Hospital San rafael

En el Corregimiento de El Pato

- Actual Casa de la Cultura.
- Actual Inspección.
- Edificación Central Hidroeléctrica San Juan.

**Parágrafo 1.** Se autoriza al señor Alcalde para que en el corto plazo del presente Plan contrate los estudios que permitan establecer los mecanismos de compensación y las normas al respecto, de acuerdo con la reglamentación existente en esta materia.

**Parágrafo 2.** El municipio contará con un Plan Especial de protección patrimonial el cual será elaborado por la casa de la cultura, orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes culturales sean muebles, inmuebles, sectores o áreas de valor patrimonial en el territorio municipal.

**Parágrafo 3.** El Plan Especial de Protección Patrimonial el cual será elaborado por la Casa de la Cultura, revisará el listado de bienes de interés patrimonial establecido por este Acuerdo; podrá incorporar nuevas edificaciones y sectores de interés patrimonial al listado existente para catalogarlos, declararlos como patrimonio y normalizarlos; delimitará las áreas de influencia de los bienes, sus implicaciones urbanísticas, obras permitidas y las condiciones de tramitación e incentivos y procederá a cumplir con las normas específicas existentes para la declaratoria según sea el tipo de patrimonio, de acuerdo con lo establecido en las leyes 397 y 388.de 1997

**Parágrafo 4** La Administración municipal en coordinación con la Casa de la cultura emprenderá en el corto plazo del Plan las acciones tendientes a estudiar el patrimonio arqueológico potencial del municipio, con el propósito de definir una política integrada para su investigación, manejo, valoración y difusión. Para esto la administración se apoyará en estudios científicos adelantados por personal capacitado y podrá asesorarse de la Universidad de Antioquia y el Instituto Colombiano de Antropología

## Capítulo 6 De la División Territorial

**ARTÍCULO 34. División del territorio.** Para la mejor prestación de los servicios y asegurar la participación ciudadana en el Sistema Municipal de Planeación y en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el territorio se divide áreas urbanas, corregimientos y veredas

Se definen como urbanas la cabecera municipal y los centros poblados de Buenos Aires (Palizada) y El Pato; los perímetros de cada una de ellas fue definido en el

Artículo 17 del presente Acuerdo.

El municipio tiene dos corregimientos denominados Buenos Aires y El Pato, cuyos centros son las poblaciones con los mismos nombres.

El área rural del municipio se divide en veredas; su número y límites geográficos serán objeto de definiciones posteriores.

**Parágrafo.** Con el fin de definir las inconsistencias limítrofes con los municipios vecinos y elaborar un plan de trabajo para definir la división administrativa del municipio se crea el comité municipal de asuntos limítrofes, el cual tendrá vigencia durante el tiempo necesario para gestionar ante las autoridades competentes la definición de los límites municipales y elaborar un proyecto de Acuerdo que adopte la división territorial del municipio. El Comité estará integrado por El director de Planeación Municipal y Obras Públicas quien lo presidirá, un representante de Honorable Concejo Municipal, un representante del Alcalde, el Director de la UMATA, un representante de las zonas limítrofes donde se presentan conflictos y el director de Desarrollo de la comunidad.

## Capítulo 7 De las Normas Urbanísticas Estructurales

**ARTICULO 35. Concepto de Normas Urbanísticas.** Son aquellas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Dichas normas son la expresión jurídica de los objetivos y propuestas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, por tanto deben responder a las políticas y estrategias establecidas en este Plan.

**ARTICULO 36. Clasificación.** Las Normas Urbanísticas se clasifican según la Ley 388 de 1997 en:

- Normas estructurales
- Normas generales
- Normas complementarias

**ARTICULO 37. Concepto de Normas Estructurales.** Son aquellas que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas.

**ARTICULO 38. Criterio de Prevalencia de las Normas.** Las normas estructurales prevalecen sobre todas las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece y sólo puede emprenderse su

modificación con motivo de la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

**ARTICULO 39. Normas de superior jerarquía.** Constituyen normas de superior jerarquía y determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial, y por tanto, normas estructurales las siguientes:

1. Todas las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos de origen natural o antrópico, expedidas por las entidades que conforman el Sistema Nacional Ambiental y el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de desastres, en los aspectos relacionados con la ordenación del territorio.
2. Las disposiciones emanadas de CORANTIOQUIA, responsable de la política ambiental regional, en lo referente a las políticas de agua, tierra, protección de la biodiversidad, espacio público y control de la contaminación ambiental.

**ARTICULO 40. Tipología de normas estructurales.** De acuerdo con la Ley, son normas estructurales las siguientes:

1. Las que clasifican y delimitan los suelos de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997.
2. Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieren al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.
3. Las que definen las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.
4. Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.
5. Las que definen las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y, en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso serán objeto de modificación, salvo las que se realicen durante las revisiones del Plan de Ordenamiento a que se refiere la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 41. La prelación del espacio público sobre los demás usos.** Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular; en cumplimiento de la función pública del urbanismo. La Autoridad municipal deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del

espacio público sobre los demás usos del suelo.

**ARTICULO 42. Normas estructurales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial 2001 - 2009.** Con base en los conceptos del Artículo 40, se constituyen en normas estructurales para el Ordenamiento Territorial del municipio de Zaragoza las siguientes:

1. Las políticas y objetivos de orden territorial de largo plazo enunciadas en el Artículo 12 del presente Acuerdo, así como las políticas de desarrollo social y económico, contenidas en el artículo 13 del mismo, e interrelacionadas con aquéllas, con el objeto de lograr el conjunto de metas que constituyen la imagen objetivo del Municipio de Zaragoza.
2. La clasificación y delimitación del suelo urbano, rural y de expansión urbana, contenidas en los artículos 16 sobre criterios tenidos en cuenta para dicha clasificación; artículo 17 sobre delimitación de los perímetros urbanos de la cabecera y las corregimientos de Buenos Aires y El Pato; artículo 18 sobre suelo de expansión urbana; artículo 19 sobre suelo rural y artículo 20 sobre suelo de protección. Los perímetros urbanos y la clasificación del suelo se muestran en los planos respectivos, que constituye parte integrante de esta norma estructural.
3. Las normas vigentes sobre protección de patrimonio en los términos expresados en los Artículos 32 y 33 del presente Acuerdo.
4. El contenido de los artículos 24 y 25 sobre el Sistema Estructurante de Espacio Público del municipio que define sus elementos constitutivos tanto naturales como artificiales o construidos.
5. El contenido del artículo 49 sobre reserva de espacios libres para parques y zonas verdes referidas al nivel del mediano y largo plazo.
6. El contenido del artículo 45 criterios para el manejo de los espacios que conforman el sistema de espacio público en el territorio municipal.
7. La definición de áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos contenidos en el artículo 24 y el respectivo plano denominado Areas de Reserva, conservación y protección.
8. El contenido del Artículo 30 sobre el Sistema de Protección Ambiental del municipio.
9. Los criterios, objetivos y directrices urbanísticas para adoptar planes parciales contenidos en el Artículo 143 este acuerdo.
10. La definición de unidades de actuación urbanística enunciadas en el artículo 11.
11. La delimitación y caracterización de cada una de las áreas correspondientes a estas unidades de actuación urbanística responderán a criterios y procedimientos adoptados en este Acuerdo con dicho propósito y que constituyen desarrollo de esta norma estructural.

**ARTICULO 43. De los retiros específicos a las corrientes de agua.** Acorde con las normas legales relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, y las normas y directrices para el manejo de cuencas hidrográficas, en particular el Artículo 83 literal del Decreto 2811 de 1974, se definen un retiros de 30 metros

a cada lado, medidos a partir de la línea máxima de inundación de cada corriente de agua.

**Parágrafo 2.** En los retiros de las corrientes de agua que se encontraren invadidos por construcciones al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo, prevalecerá el criterio de seguridad que oriente las acciones de prevención de desastres y mitigación del riesgo por inundación, creciente torrencial, movimientos en masa, erosión y sedimentación. El Municipio realizará, en el corto plazo del Plan, los estudios técnico de todas las fuentes de agua que cruzan el casco urbano, con el fin de diseñar un Plan de Manejo Específico para mitigar los riesgos de las construcciones ya establecidas en los respectivos retiros y que por cualquier razón no sean reubicadas como se establece en el presente Acuerdo y quedan prohibidas nuevas construcciones en dichas áreas.

**Parágrafo 3.** Con el objeto de reducir los niveles de riesgo hidrológico y conservar las calidades paisajísticas, la Administración restringirá las coberturas de corrientes de agua en nuevos desarrollos urbanísticos y sólo considerará su autorización en alguno de los siguientes eventos:

1. En el caso de continuidades viales indispensables
2. En la atención estricta de problemas sanitarios que así lo requieran
3. Para fines de estabilización geológica de terrenos.
4. Cuando se trate de problemas insuperables de acceso a terrenos en proceso de desarrollo

**ARTICULO 44. Del manejo de las áreas de riesgos no mitigable.** Estas áreas no podrán ser objeto de programas de legalización, titulación, otorgamiento de licencias de construcción, mejoramiento y prestación de servicios públicos individuales y reordenamiento urbanístico.

**Parágrafo 1.** En las zonas de alto riesgo recuperable o mitigable el manejo, así como las obras que se requieran para su recuperación, están condicionadas a los estudios específicos sobre las características de cada terreno y a la infraestructura existente.

**Parágrafo 2.** El municipio debe realizar el estudio de vulnerabilidad sísmica y fortalecimiento de las edificaciones consideradas de vital importancia en los términos establecidos por los Artículos 53 y 54 de la Ley 400 de 1997 sobre normas para construcciones sismo - resistentes.

**ARTICULO 45. De los criterios generales para el manejo de los espacios públicos.** Las normas para el manejo de los espacios públicos debe basarse en estos criterios:

1. Proteger, mejorar y ampliar el espacio público, teniendo en cuenta que el uso común prevalece sobre el interés particular.
2. Recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, dándole especial

relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las zonas verdes de esparcimiento público.

3. Valorar, recuperar y procurar el uso y disfrute por sus habitantes de los elementos naturales y paisajísticos y de las edificaciones consideradas como de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico, y sus áreas de influencia, procurando su adecuada conservación.

4. Regular los procesos de urbanización, parcelación, construcción e integración de nuevos espacios, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente.

5. Las áreas de riesgo no mitigable deben considerarse como áreas susceptibles de incorporarse al sistema general de espacios públicos del municipio, mediante la realización de las obras de mitigación que cada caso amerite.

## TITULO II COMPONENTE URBANO

### Capítulo 1

#### De las Políticas de Desarrollo Urbano en el Mediano y Corto Plazo

**ARTICULO 46. Política sobre uso y ocupación del suelo.** Dadas las características del suelo urbano de Zaragoza y acorde con la política del largo plazo adoptadas por este Plan se define:

Mantener los usos actuales en una mezcla sana, sin que esto signifique disminución de las condiciones de vida de los habitantes urbanos de Zaragoza.

Los procesos de urbanización se condicionarán a las características físicas y ambientales del territorio y además se debe tener en cuenta la cota del perímetro urbano la cual garantizará la prestación de los servicios públicos domiciliarios a las nuevas zonas urbanizables.

**ARTICULO 47. Política de desarrollo del área de expansión.** En la incorporación de tales áreas al desarrollo urbano, se debe aplicar el criterio de sostenibilidad ambiental para lograr el equilibrio en el uso del territorio urbano y mejorar los índices de espacio público por habitante que hoy tiene el municipio.

### Capítulo 2

#### Del sistema estructurante de Espacio Público Urbano.

**ARTICULO 48. Concepto.** El sistema estructurante de espacio público urbano está compuesto por el conjunto de elementos naturales y construidos que orientan el desarrollo de las áreas urbanas y de expansión urbana.

Se destacan como elementos naturales el río Nechí y los afluentes que cruzan la cabecera municipal y los cascos urbanos de los corregimientos de Buenos Aires y El Pato. Entre los elementos construidos se encuentran los ejes viales principales, los espacios públicos de importancia a escala urbana en forma de parques y plazoletas y los equipamientos colectivos a esta misma escala.

**ARTICULO 49. De la conformación del espacio público urbano.** El Sistema de Espacio Público Urbano de Zaragoza está conformado por el espacio público existente y por la incorporación de los proyectos generadores de espacio público del corto y mediano plazo que se describen en los artículos 50 y 51 del presente Acuerdo.

**ARTICULO 50. De los proyectos del mediano y corto plazo.** En el marco de la política sobre espacio público y en desarrollo de los programas que ésta contempla, se establecen los siguientes proyectos:

**En el corto plazo:**

- Diseño y construcción del parque de las Tekas
- Diseño y construcción del parque de las Iguanas
- Diseño y construcción de la unidad deportiva en áreas aledañas al actual a la cancha de San Gregorio.
- Construcción de parques infantiles en la cabecera municipal y en las áreas urbanas de los corregimientos.
- Mantenimiento, recuperación y adecuación de los parques principales y sus área aledañas de las zonas urbanas de los corregimientos.
- Ampliación de vías principales de la cabecera municipal, ampliando los andenes.
- Remodelación del parque principal de la cabecera municipal

**En el mediano plazo:**

- Construcción de un malecón sobre la margen derecha urbana del río Nechí
- Adecuación de un parque lineal paralelo al río Nechí con amoblamiento y arborización.

**Parágrafo 1:** Con la ejecución de los proyectos del corto plazo, el nuevo índice de espacio público por habitante será de 1.47 m<sup>2</sup> y en el mediano plazo, éste podrá llegar a 2.32 m<sup>2</sup> por habitante, según los cálculos de áreas que se incorporan como nuevos espacios públicos, teniendo como meta para el largo plazo del Plan un índice de espacio público efectivo de 4.17 metros cuadrados por habitante, de acuerdo con las proyecciones de crecimiento poblacional del DANE..

**ARTICULO 51. De la definición de nuevos espacios públicos para equipamiento colectivo.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define como espacios públicos del sistema estructurante urbano los que se detallan a

continuación y se presentan en el plano Sistema de Espacio Público, parte integrante del presente Acuerdo.

- Los predios aledaños al actual parque de Las Tekas, con el propósito de ampliarlo y acondicionarlo para uso de los habitantes.
- Los predios definidos para la construcción del parque de las Iguanas.
- Los predios para la construcción del malecón del río Nechí y el parque lineal respectivo.
- Las áreas para ampliación de vías urbanas principales, para la construcción de espacios para el peatón.
- Las áreas de cesión para zonas verdes y recreativas resultantes de las obligaciones urbanísticas de nuevos desarrollos.
- Las zonas de protección por riesgos no mitigables por inundación o movimientos en masa y erosión.
- Los retiros obligatorios de las quebradas y ríos, en especial aquellas susceptibles a inundación.

### **Sección 1. De los sistemas vial y de transporte urbano**

**ARTICULO 52. Concepto de sistema vial.** Está referido a la infraestructura física y al sistema fluvial que permite la comunicación de la cabecera el área rural del municipio, la región y el resto del país y la que intercomunica los diferentes barrios y sectores del área urbana. De acuerdo con la función de cada vía, éstas responden en sus especificaciones a la jerarquía de la red según se estableció en el Artículo 25 del presente acuerdo.

**ARTICULO 53. Del sistema de transporte.** El sistema de transporte del municipio se estructura en:

1. Sistema de transporte público terrestre y fluvial
2. Sistema de transporte privado
3. Sistema de transporte de carga
4. Sistema de movilización peatonal y en bicicleta
5. Sistema de movilización de discapacitados

Se complementa con los respectivos equipamientos de:

1. Estacionamientos
2. Depósitos de vehículos de transporte público
3. Muelles y puertos

1. Para el sistema de transporte público de pasajeros, se define:

- Refuerzo del sistema de transporte fluvial mediante el fortalecimiento y promoción de organizaciones de transportadores fluviales que permitan una

adecuada prestación del servicio desde y hacia los municipios vecinos y las áreas rurales comunicadas mediante la red fluvial navegable.

- Fortalecimiento de las rutas de buses intermunicipales
- Mejoramiento de los sistemas de transporte terrestre hacia las zonas rurales del municipio no conectadas por la red fluvial navegable.
- Adecuación de depósitos cerrados para vehículos de servicio público, donde se preste de manera ordenada los servicios de mecánica y lavado.
- Actualización, revisión y control permanente sobre el parque automotor que presta el servicio de transporte.
- Evaluar la factibilidad de construir una terminal combinada de transporte terrestre y fluvial donde se integren actividades comerciales.

2. Para el sistema de transporte privado, se define

- Reglamentación de las horas y zonas para el estacionamiento de vehículos en espacios públicos del centro del área urbana y las vías principales

3. Para los sistemas de transporte de carga, se define:

- Reglamentar las horas para cargue y descargue de mercancías en la zona central de la cabecera municipal y las vías principales.

4. Para el sistema de movilización peatonal y bicicleta, se define

- Favorecer los desplazamientos peatonales y de bicicleta adecuando vías o partes de vías y andenes, especialmente en los corredores de tránsito usados por los estudiantes.
- Dar preferencia al peatón en las vías que comunican los diferentes equipamientos urbanos.
- Eliminar obstáculos que limiten la marcha a pie.
- Establecer un adecuado sistema de señalización que disminuya los riesgos de accidentalidad y contribuyan a la educación de peatones, ciclistas y conductores.

5. Para el sistema de movilización de discapacitados se deberá desarrollar, en el corto plazo, una norma específica que considere las necesidades de desplazamiento de ciudadanos discapacitados; para esto se deberá proceder a la realización de un censo de ciudadanos con esta condición para que, de común acuerdo con ellos, se proceda a elaborar y ejecutar un plan adecuado a las condiciones particulares del área urbana de Zaragoza.

**ARTICULO 54. De los proyectos en el corto y mediano plazo.** Acorde con el artículo anterior, en desarrollo de los programas enunciados en el artículo 12, se establecen los siguientes proyectos:

**En el corto plazo:**

**Programa V.5** Para el mejoramiento de las condiciones de circulación en la cabecera municipal

**Proyecto V.5.1** Ejecución del Plan vial.

**Proyecto V.5.2** Señalización vial.

**En el mediano plazo.**

Para la evaluación de la factibilidad de construir una terminal combinada para el transporte terrestre y fluvial.

**Parágrafo.** Para el logro de los diferentes proyectos en el corto, mediano y largo plazo, el Alcalde respectivo hará las correspondientes reservas presupuestales y afectaciones de predios en el marco de la normatividad vigente sobre el tema.

**ARTICULO 55. De las especificaciones de las vías urbanas.** Con el objeto de limitar las secciones de los carriles de circulación vehicular a medidas estándar, se establecen las especificaciones detalladas en el Artículo 27 del presente Acuerdo como las dimensiones mínimas, para las secciones públicas de las vías vehiculares en el suelo urbano del municipio.

**Parágrafo.** De acuerdo con las condiciones topográficas y las características técnicas del terreno, podrán ajustarse las especificaciones mínimas, en cada caso particular por la Administración Municipal según concepto de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio.

**Sección 2. Del sistema de equipamiento urbano**

**ARTICULO 56. Sobre equipamientos colectivos en el corto y mediano plazo.** Se establecen los siguientes programas y proyectos:

**De la Política de dotación de equipamiento social (ES)**

**Programa ES.3** Dotación de infraestructura educativa en la cabecera

**Proyecto ES.3.1** Construcción de centro de capacitación para la población discapacitada del municipio.

**Proyecto ES.3.2** Adecuación del Hogar Juvenil Campesino.

**Programa ES.5** Dotación de equipamiento comunitario en las áreas urbanas del territorio municipal.

**Proyecto ES.5.1** Reubicación del matadero ubicado en la cabecera municipal.

**Proyecto ES.5.2** Reubicación de la Cárcel ubicada en la cabecera municipal.

**Proyecto ES.5.3** Construcción y operación del relleno sanitario, de acuerdo a los diseños técnicos elaborados.

**Proyecto ES.5.4** Adecuación del matadero localizado en el Corregimiento de El

Pato, teniendo en cuenta parámetros sanitarios.

**Proyecto ES.5.5** Adecuación de la plaza de mercado localizada en la cabecera municipal.

**Proyecto ES.5.6** Reubicación comando de policía.

**Programa ES.6** Dotación y adecuación de infraestructura recreativa y deportiva en la cabecera municipal.

**Proyecto ES.6.1** Construcción del Coliseo cubierto.

**Proyecto ES.6.2** Construcción de la Piscina semiolímpica.

**Proyecto ES.6.3** Adecuación de la pista atlética Evelio Restrepo.

### **De la Política general de Desarrollo Social (S)**

**Programa S.1** Fomento y promoción de la educación en el municipio.

**Proyecto S.1.1** Consolidación de los centros urbanos como núcleos de formación y especialización.

**Proyecto S.1.2** Administración adecuada de la infraestructura y equipamiento existente.

**Proyecto S.1.3** Mejoramiento de la calidad de la educación

**Proyecto S.1.4** Fortalecimiento del desarrollo especializado y técnico de la educación en el municipio

**Proyecto S.1.5** Mejoramiento de los ambientes pedagógicos de Escuelas y colegios

**Programa S.3** De Bienestar Social

**Proyecto S.3.5** Educación y promoción de la mujer y capacitación y dotación de infraestructura para el desarrollo de actividades económicas productivas.

**Proyecto S.3.7** Formulación de un programa integral de adecuación de espacios públicos que faciliten el desplazamiento de población anciana y discapacitada del municipio.

**Proyecto S.3.8** Educación, capacitación y dotación de infraestructura para el desarrollo de actividades económicas productivas y sociales con la población discapacitada y de la tercera edad del municipio.

### **De la política de desarrollo cultural**

**Programa C1** Consolidación y mejoramiento del sentido de pertenencia de los habitantes con respecto a su territorio.

**Proyecto C1.1** Generación de condiciones físico espaciales y económicas que permitan la apropiación del territorio por parte de comunidades tradicionalmente itinerantes, facilitando su organización, adhesión e identidad social y cultural.

**Programa C.2** Generación de espacios públicos y privados para el desarrollo de actividades culturales.

**Proyecto C.2.1** Acondicionar el antiguo Hospital para la educación no formal donde se realicen actividades de formación, reunión y participación de la comunidad en general.

**Proyecto C.2.2** Acondicionar las instalaciones del antiguo hotel como espacio en que se agrupe el centro de documentación o archivo histórico, oficinas para la gestión étnico y cultural y una sala - museo para exposiciones transitorias y que en el largo plazo colecciona, investigue y exponga los diferentes objetos de valor patrimonial e histórico del municipio.

**ARTICULO 57. Sobre redes de servicios públicos en el corto y mediano plazo.**

Se establecen los siguientes programas y proyectos:

**Programa SP.1** Ampliación de la cobertura de la red de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

**Proyecto SP.1.1** Elaboración del plan maestro de acueducto y alcantarillado de la cabecera municipal y las cabeceras de los corregimientos de Buenos Aires y El Pato.

**Proyecto SP.1.2** Separación de redes de alcantarillado y aguas lluvias en la cabecera municipal.

**Proyecto SP.1.3** Reposición de redes de alcantarillado en el sector centro de la cabecera municipal.

**Proyecto SP.1.4** Aumentar la cobertura en los sectores de San Gregorio y la Esmeralda.

**Proyecto SP.1.5** Aumentar la cobertura en los corregimientos de El Pato y Buenos Aires.

**Programa SP.4** Para el mejoramiento de las condiciones sanitarias, en las áreas urbana y rural, mediante el montaje y puesta en marcha de sistemas de recolección de basuras y manejo integrado de los residuos sólidos.

**Proyecto SP.4.1** Estudio de factibilidad y puesta en operación de un sistema de manejo integrado de residuos sólidos en las áreas urbanas de los corregimientos El Pato y Buenos Aires.

**Proyecto SP.4.2** Estudios de factibilidad técnica, económica y ambiental para el montaje y puesta en operación de rellenos sanitarios en las áreas urbanas del municipio.

**Proyecto SP.4.3** Construcción de la primera etapa del acueducto por gravedad

Parágrafo La disposición de escombros urbanos se hará en algunas de las pozas dejadas por la minería y que hayan sido sometidas a los estudios necesarios a que se refiere el proyecto A.5.1 del documento de formulación perteneciente a la Política Ambiental y denominado Inventario y formulación del Plan de Manejo de

las ciénagas y pozas del municipio de Zaragoza.

### **Sección 3. De las cesiones urbanísticas gratuitas.**

**ARTICULO 58. Concepto.** Con el criterio de que los habitantes deben disfrutar de un adecuado espacio público y un equilibrado equipamiento en materia de servicios colectivos y acorde con la Ley, se establecen las cesiones urbanísticas gratuitas para los elementos de la infraestructura urbana tales como:

1. Areas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que permitan la continuidad vial en suelo urbano.
2. Areas requeridas para el equipamiento colectivo.
3. Areas para zonas verdes y recreativas o parques de uso público, sin contabilizar en ellas las zonas verdes correspondientes a la sección pública de la vía, las cuales deben cederse como parte integral de la vía pública.

**Parágrafo 1.** Las áreas entregadas no podrán ser áreas con afectaciones legales o físicas que impidan su utilización, como por ejemplo, el caso de terrenos inundables o de altas pendientes que impidan su adecuación.

**Parágrafo 2.** El área a ceder se podrá entregar bien sea en el sector o en otras zonas acorde con las necesidades del sistema de equipamientos y de espacio público urbano, según la reglamentación vigente sobre la materia, hasta tanto sean expedidas normas específicas dentro de los parámetros generales de este Plan Básico de Ordenamiento y el nuevo marco legal sobre las normas urbanísticas que presenta el artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 3.** Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, para lo cual la Administración Municipal elaborará una reglamentación sobre el tema, en el corto plazo, con el objeto de asignar estos valores a la provisión de los terrenos para espacios públicos según los proyectos en este aspecto del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

### **Capítulo 3:**

#### **De la zonificación de usos del suelo en las áreas urbanas y de expansión.**

**ARTICULO 59. De la zonificación de usos del suelo urbano.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define como zonificación de usos del suelo urbano, la consignada en el plan así denominado, acorde con la categorización de usos adoptada en el numeral 1 del artículo 21 del presente Acuerdo y las respectivas tipologías según el artículo siguiente.

**ARTICULO 60. De la clasificación y codificación de zonas por tipología de actividades.** Los usos del suelo urbano se clasifican de la manera especificada en el Artículo 21 del presente Acuerdo.

**ARTICULO 61. De la asignación de usos en el área de expansión.** El Plan de Ordenamiento Territorial dispone para el áreas de incorporadas como suelo de expansión, independiente de la participación del uso específico residencial de vivienda de interés social (VIS), la asignación para uso de zonas verdes y recreativas, que se declarará luego como uso social obligado en el marco de las directrices y parámetros del Plan.

**ARTICULO 62. De las áreas expuestas a amenazas y riesgos.** Las áreas expuestas a amenazas y riesgos de origen natural se muestran en los mapas respectivos y son:

**Cabecera municipal**

Mapa 7.7 Amenazas de origen natural de la cabecera municipal de Zaragoza.  
Mapa 7.10 Riesgo de la cabecera municipal de Zaragoza.

**Área urbana de Buenos Aires Palizada**

Mapa 7.8. Amenazas de origen natural de la cabecera del Corregimiento de Buenos Aires -Palizada  
Mapa 7.11 Riesgo de la cabecera del Corregimiento de Buenos Aires - Palizada.

**Área Urbana de El Pato.**

Mapa 7.9 Amenazas de origen natural en la cabecera del Corregimiento de El Pato.  
Mapa 7.12 Riesgo de la cabecera del Corregimiento de El Pato.

**Capítulo 4.  
De los Planes de vivienda.**

**ARTICULO 63. Estrategia de vivienda.** En el marco de la política de asentamientos humanos y vivienda, para el desarrollo de los programas enunciados en el artículo 12 numeral 4 de este Acuerdo, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial define como estrategia para atender la demanda de vivienda, la consolidación del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) que rija, controle y regule la construcción de vivienda al interior del municipio a través de la orientación de planes de vivienda.

**ARTICULO 64. De los programas y proyectos en el corto y mediano plazo.** En concordancia con el artículo 12 ya citado, los proyectos que el Plan de Ordenamiento plantea en cada uno de los programas son los siguientes:

**Programa Vd.1** Programa para el mejoramiento de la vivienda y entorno en áreas urbanas.

**Proyecto Vd.1.1** Elaboración de censo de vivienda que permita evaluar el estado, calidad y déficit de la misma en las áreas urbanas de los corregimientos.

**Proyecto Vd.1.2** Mejoramiento de viviendas y su respectivo entorno en el área urbana del Corregimiento de Buenos Aires.

**Proyecto Vd.1.3** Mejoramiento de viviendas y su respectivo entorno en el área urbana del Corregimiento de El Pato.

**Programa Vd.2** Programa para la reubicación de viviendas ubicadas en zonas de riesgo no mitigable.

Dentro de este programa se establece el siguiente proyecto:

**Proyecto Vd.2.1** Construcción de 571 viviendas nuevas para reubicar las familias localizadas en zona de alto riesgo no mitigable en la cabecera municipal.

**Programa Vd.3** Programa de construcción de vivienda nueva, que satisfaga la demanda de los estratos 3 y 4 de la población.

**Proyecto Vd.3.1** Construcción de 100 viviendas, en el lote conocido como la temperatura para empleados municipales.

**Programa Vd.4** Programa para el desarrollo de vivienda de interés social, en las áreas urbana y rural.

**Proyecto Vd.4.1** Mejoramiento de vivienda y entorno en los Sectores de San Gregorio Y la Esmeralda localizados en la cabecera municipal, usando como base el censo elaborado por el FOVIS.

**Programa Vd. 5** Programa para estimular un programa de legalización de viviendas y titulación de predios.

En este programa se definen los siguientes proyectos:

**Proyecto Vd. 5.1** Evaluación del estado legal de construcciones y predios en la cabecera municipal y en las cabeceras corregimentales, para posterior legalización y titulación según el caso.

**Programa Vd.6** Programa para la conservación de bienes inmuebles de valor patrimonial, como estrategia de rehabilitación urbana.

**Proyecto Vd.6.1** Declaratoria de bienes de valor patrimonial.

**Proyecto Vd.6.2** Estudio del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural del municipio, donde se establezca la normatividad específica para dichos bienes.

**Programa Vd.7** Programa para el fortalecimiento del Fondo de vivienda de interés social FOVIS.

Este programa se desarrollará mediante los siguientes proyectos:

**Proyecto Vd.7.1** Creación del Banco de Tierras y adquisición de lotes para Vivienda de Interés Social (V. I.S).

**Proyecto Vd.7.2** Creación y adecuación de espacio para un centro de acopio de materiales de construcción.

**Proyecto Vd.7.3** Creación de un banco de herramienta.

**Programa Vd.8** Programa para la formulación y establecimiento de una política regional de vivienda

**Proyecto Vd. 8.1** Fortalecimiento de la asociación de municipios, como entidad a partir de la cual se pueden canalizar recursos para la región.

**Proyecto Vd.8.2** Creación de un centro de investigaciones sobre tecnologías apropiadas para la vivienda y los servicios públicos, acorde con las características propias de la región y con los recursos existentes allí.

**ARTICULO 65. De la participación de la vivienda de interés social.** Deberá destinarse como mínimo un veinte por ciento (20%) al desarrollo de programas de vivienda de interés social en el nuevo suelo de expansión urbana adoptado por este Acuerdo, independiente de que estos programas se localicen en áreas diferentes de acuerdo con la asignación general de usos del suelo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 66. Parámetros para la localización de terrenos para vivienda de interés social.** Como parámetros para la localización de terrenos destinados a vivienda de interés social se establecen los siguientes:

1. Los predios se localizarán en sectores ya urbanizados o de fácil integración a la malla urbana existente.
2. Las zonas destinadas a vivienda de interés social deberán desarrollarse acorde con las normas básicas de urbanismo vigentes, en especial se velará por el adecuado equipamiento comunal, así como de espacio público para sus habitantes.
3. En lo posible se aprovecharán predios dispersos en el área urbana con el objeto de no concentrar en una sola zona los proyectos de vivienda de interés social.

**ARTICULO 67. Terrenos para vivienda de interés social:** Se definen como terrenos para atender la demanda de vivienda de interés social los ubicados en las áreas de expansión urbana definidas en el artículo 18 del presente Acuerdo

## Capítulo 5. De las normas urbanísticas generales.

**ARTICULO 68. Definición de actuaciones urbanísticas.** Son las formas de gestión para ejecutar programas, proyectos y obras del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. La Ley 388 de 1997 define como actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones queda explícitamente regulada por normas urbanísticas generales expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia, establecidos en el capítulo 7 de este Acuerdo.

**ARTICULO 69. Concepto de Normas Generales.** Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción, e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

**ARTICULO 70. Concepto.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial presenta las definiciones normativas asignadas a las distintas zonas homogéneas, que permite conocer el tipo de tratamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo sobre usos del suelo y de aprovechamiento del mismo, expresadas en forma de alturas permitidas e índices de ocupación y construcción.

**ARTICULO 71. De la tipología de las normas generales.** Según el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en la definición del artículo anterior, hacen parte de las normas urbanísticas generales, las siguientes:

1. Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
2. La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
3. La adopción de programas y proyectos urbanos no considerados en el componente general del Plan.
4. Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes.
5. Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

6. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

7. El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

8. Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades municipales.

### **Sección 1. De los tratamientos urbanísticos y las áreas morfológicas homogéneas.**

**ARTICULO 72. Concepto.** Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, por las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada. El tratamiento hace relación a un manejo diferenciado de áreas.

**ARTICULO 73. Concepto de áreas morfológicas homogéneas.** Se entiende como tales las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipología de edificación, así como usos e índices de construcción y ocupación derivados de su trama urbana original. Según el texto y plano de áreas morfológicas homogéneas que integran este Acuerdo..

**ARTICULO 74. Tipos de tratamiento.** Acorde con los desarrollos de la Ley 388 de 1997 y con el objeto de orientar un desarrollo equilibrado del área urbana, se definen los siguientes:

1. **Conservación.** Está dirigido a la protección y valoración de elementos significativos o representativos de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad. Busca proteger las características físicas de las estructuras y preservar los valores patrimoniales, históricos y ambientales de los sectores donde se aplique dicho tratamiento. En el tratamiento de conservación, pueden distinguirse tres categorías:

- **Conservación arquitectónico - urbanística.** Orientado a conservar las características volumétricas y ambientales de los sectores donde se considere que existen valores arquitectónicos y urbanísticos relevantes que deban preservarse.
- **Conservación histórica o monumental.** Orientado a la conservación de las características físicas de aquellas estructuras y/o sectores de la ciudad que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica. Este tratamiento debe

basarse en las normas nacionales de la Ley 397 de 1997 (o de la Cultura).

- Conservación ambiental. Orientado a mantener áreas con las características físico- naturales o biofísicas actuales, preservarlas, protegerlas con usos y estructuras que cumplan una función ambiental adecuada.

2. **Consolidación.** Pretende afianzar el desarrollo de sectores urbanos de conformidad con las tendencias que presentan en su trazado urbano, sus usos y podrá corregir las deficiencias en dotación que puedan tener.

3. **Mejoramiento integral.** Se dirige a mejorar las condiciones habitacionales y urbanas de los asentamientos humanos de desarrollo incompleto o inadecuado, para superar sus carencias de infraestructura, espacios públicos y equipamientos así como procurar el mejoramiento integral de la vivienda y la legalización de predios y edificaciones.

- Mejoramiento por habilitación: Consiste en la acción conjunta y coordinada entre la comunidad y la Administración Municipal tendiente a dotar de infraestructura física y de servicios públicos domiciliarios o colectivos a los asentamientos humanos, indispensables para la subsistencia digna de sus habitantes.

- Mejoramiento por legalización: Consiste en la aprobación definitiva del asentamiento humano, previo cumplimiento de obligaciones tales como la titularización de predios, diseños de loteos, incorporación como suscriptores de las empresas de servicios públicos domiciliarios y demás obligaciones de saneamiento y urbanísticas.

- Mejoramiento por rehabilitación: consiste en la acción conjunta de la comunidad y la Administración Municipal previa habilitación y legalización del desarrollo para complementar los servicios públicos domiciliarios, de equipamientos comunitarios y de programas que contemplen las condiciones particulares en lo físico, económico y social de cada asentamiento.

4. **Reubicación.** Es el tratamiento de sectores de asentamientos humanos que, por sus condiciones de ubicación en zonas de alto riesgo, presentan peligro para la integridad de las comunidades que los habitan y que a juicio de las autoridades competentes deben ser trasladadas a otro lugar de mejores condiciones. Cuando el riesgo es mitigable en el mismo sitio, se puede aplicar el tratamiento de relocalización dentro del mismo sector, siempre que existan las condiciones físicas ambientales de estabilidad.

5. **Desarrollo.** Es el tratamiento que define las características para desarrollar zonas que aún no se han incorporado al desarrollo urbano, pero ofrecen todas las condiciones para ello en el horizonte del Plan. Es el tratamiento aplicable al suelo clasificado como de expansión urbana, como también a grandes predios localizados al interior del suelo urbano con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que aún no han sido urbanizados o construidos.

**6. Redesarrollo.** Es el tratamiento que busca orientar procesos de transformación ya iniciados o bien generar nuevos desarrollos para lograr una utilización más racional del suelo en sectores que presenten condiciones para ello. En este tratamiento, se pueden introducir nuevos usos y mejor aprovechamiento con más altas densidades. Para aplicar este tratamiento, se deben utilizar los instrumentos de planificación detallada y desarrollo asociativo que plantea la Ley 388 de 1997 como son los Planes Parciales, Unidades de Actuación Urbanística y cooperación entre partícipes para posibilitar la repartición equitativa de las cargas y beneficios generales.

**ARTICULO 75. Criterio para definir los tratamientos a aplicar.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define las propuestas de tratamientos de las distintas áreas morfológicas homogéneas caracterizadas en el suelo urbano y de expansión, teniendo en cuenta las particularidades de conformación y desarrollo de las mismas y el análisis de sus características morfológicas y sus potencialidades en la búsqueda del desarrollo armónico del conjunto del suelo.

**ARTICULO 76. Determinación de tratamientos en las áreas urbanas.** Los tratamientos que se establecen para las zonas urbanas del municipio de Zaragoza se enumeran y especifican en el cuadros que se presenta a continuación y se muestran en los planos respectivos, integrantes de este Acuerdo.

**Parágrafo** En la cabecera municipal, se definieron tres zonas homogéneas, delimitadas por condiciones físicas y de desarrollo que se reflejan en su estructura urbana. Estos grandes sectores son: La Esmeralda, San Gregorio y El Centro. Como se muestra en el plano de Zonas Homogéneas de la cabecera municipal y que hace parte del material gráfico de este acuerdo.

Tratamiento	Barrio	Zona	Áreas comprendidas	Observaciones	Área (m <sup>2</sup> )
Consolidación	La Esmeralda	1	Zaragocita, La Variante. El Alto de Luz Marina y el sector del Matadero.	En la variante y el alto de Luz Marina se reubicarán algunas viviendas que presentan mal estado	69.860,8
Consolidación		2	Las Brisas		131.625,25
Reubicación.		3	Calle Jardín y Calle la Paz.		42258,43

Consolidación		4	La Laguna, La Catorce y La Cancha.	Posee algunas viviendas a reubicar localizadas sobre la quebrada Oca	102872,10
Consolidación		5	Esmeralda parte alta. Los Pozos.	Se restringen los procesos de urbanización en las manzanas 01, 03,04 y 05	226567,25
Redesarrollo	Centro	1	Institucional		119294,66
Redesarrollo		2	Comercial		42367,94
Consolidación		3	Calles Buenos Aires, Las Delicias; las Flores, Nariño y Santander		30614,91
Reubicación		4	La Vega del Puerto y Calle Nueva.		40606,53
Consolidación		5	Calle Junín entre Gaspar de Rodas y la Vega		13219,73
Reubicación		6	Catamocho.		8940,02
Redesarrollo	San Gregorio	1	Área de influencia de la vía a El Bagre		37244,01
Consolidación.		2	Área de influencia del nuevo hospital.		90459,02
Consolidación		3	Recreativo y deportivo.		23542,19
Consolidación		4	María Auxiliadora y Quince Letras.		78611,12
Reubicación		5	El Playón y el Plan de las Vacas.	Viviendas en zona de Inundación	17351,38

Consolidación		6	Calima, La Vega.		4784,85
Reubicación.	San Gregorio, La Esmeralda y Centro		Zona de protección ambiental urbana	Zonas con amenaza alta de inundación.	118570,93

**Tratamientos urbanísticos para el Corregimiento de Buenos Aires según las zonas homogéneas.**

Tratamiento	Zona	Area Comprendida	Observaciones	Area en M <sup>2</sup>
Consolidación	1	Sector residencial comprendido entre las calle 9 y 6 y entre las carreras 10 <sup>a</sup> y la proyección de la 9.		
Mejoramiento integral	2	Comprende el sector entre la calle 6 y el costado occidental de la cabecera corregimental que es área inundable del río y entre la vía a Caucasia y la carrera 8.		
Redesarrollo	3	Area comprendida entre la calle 9 y el borde norte del perímetro, y entre la carrera 5 y la calle 10.	En esta zona encontramos algunas áreas con material de carguero, las cuales están restringidas para procesos de urbanización	
Redesarrollo	4	Area comprendida entre las calles 9 y 6, y entre las carreras 9 y 6.		

**Tratamientos urbanísticos para el Corregimiento de El Pato según las zonas homogéneas.**

Tratamiento	Zona	Area Comprendida	Observaciones	Area en M <sup>2</sup>
Reubicación	1	Sector comprendido entre el río Nechí y la vía a El Pato, limita al norte con la calle 5 (limite del perímetro urbano).		
Consolidación	2	Area comprendida entre las carreras 5 y 7 y entre las calles 5 y 7.		
Redesarrollo	3	Sector que comprende la vía del Puerto, la vía de Zaragoza y la que conduce a Vegas de Segovia.		

**Sección 2. Del aprovechamiento urbanístico.**

**ARTICULO 77. Concepto.** El aprovechamiento urbanístico hace referencia al uso mas eficiente del suelo y se expresa en forma de índices de ocupación y construcción, así como en densidades específicas y en altura y/o volumetría.

- **Índice de ocupación.** Se entiende por tal la cifra que indica el porcentaje de terreno a ocupar por la edificación en primer piso, luego de respetar los retiros establecidos por las normas.

- **Índice de construcción.** Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote en zona ya urbanizada, da como resultado el área máxima permitida para construir en dicho lote. Cuando se trata de terrenos para desarrollar el índice se aplica al área bruta del mismo. La cifra que se adopta como índice de construcción está en función de la densidad asignada a la zona que se va a desarrollar.

**ARTICULO 78 Criterios para fijar el aprovechamiento urbanístico en las distintas áreas morfológicas homogéneas del suelo urbano.** Se consideran como criterios los siguientes:

1. Buscar una distribución más equitativa de la población en el territorio disminuyendo el desequilibrio actual.
2. Limitar la expansión urbana hacia zonas con restricciones por amenazas y riesgos de origen natural.

3. Ejercer un control de la densificación de la construcción, al asignar los aprovechamientos de manera diferencial de acuerdo con las condiciones de desarrollo de cada sector y sus potencialidades.

### **Sección 3. De las Normas Básicas Urbanas.**

**ARTICULO 79. Concepto.** Las normas básicas urbanas son las que garantizan las condiciones esenciales que las actuaciones urbanísticas de urbanización y edificación de inmuebles en el área urbana, deben cumplir en su diseño, procesos de gestión y formas de ejecución. Por tanto constituyen una base importante para un desarrollo urbanístico que brinde calidad y seguridad a la población.

**ARTICULO 80. De las disposiciones generales para los procesos de las actuaciones urbanísticas.** Los procesos de dichas actuaciones deberán seguir las directrices estructurantes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que hacen relación a los aspectos ambientales, de espacio público, patrimonio y la infraestructura vial y de servicios públicos, así como lo planteado en las normas básicas y en los tratamientos urbanísticos.

**ARTICULO 81. De las normas básicas de urbanización y construcción.** Se adoptan como normas básicas urbanísticas y de construcción del municipio de Zaragoza las que se especifican a continuación:

#### **ARTICULO 82. Desarrollo Urbanístico o Urbanizacional.**

Desarrollo Urbanístico, es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándola de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él, lotes o sectores específicos que cumplan con las normas de construcción vigentes.

Dentro de la definición anterior, se incluyen aquellos terrenos que se pretendan subdividir, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación con la malla urbana. Si no las requieren, recibirán tratamiento especial, dando prelación a los programas de vivienda.

**ARTICULO 83. Clases de Urbanizaciones.** De acuerdo con el uso predominante, los desarrollos urbanísticos admiten la siguiente clasificación:

Urbanización Residencial (U. R.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios.

Urbanización comercial (U. C) Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

Urbanización Industrial (U. I.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para el proceso de transformación de materia prima y ensamble de productos y sus usos complementarios.

Urbanización Especial (U. E.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones que satisfacen necesidades de la comunidad de carácter complementario, con respecto a los usos principales y los compatibles con aquellas, tales como centros educativos, de salud, recreacionales, administrativos, etc., pudiendo ser públicos o privados.

Urbanización Mixta (U. M.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más finalidades compatibles (Urbanización Residencial – Comercial, Urbanización Comercial – Industrial).

**ARTICULO 84. Requisitos Básicos Para el Proceso de Desarrollo.** Todo proyecto de urbanización ubicado en zona a desarrollar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana en zona ya urbanizada, debe cumplir con las siguientes condiciones:

Que garanticen condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes

Que ofrezca accesibilidad y posibilidad de instalaciones de servicios básicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras en el área del perímetro urbano, lo relacionado con telecomunicaciones, según las exigencias de las respectivas empresas.

Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales.

Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, y zonas de conservación forestal en caso que estas existan, de conformidad sobre lo dispuesto sobre la materia.

Que armonice con los usos previstos en el PBOT y la zonificación.

Que en áreas ubicadas dentro del perímetro urbano no construirán sistemas de tratamiento de aguas residuales que requieran la infiltración de las mismas en terreno natural.

**ARTICULO 85. Volumen de las Edificaciones y Espacios Conexos y Altura.** La altura de las edificaciones estará determinada por las recomendaciones de los estudios de suelos y geológicos, realizados por una firma reconocida y con experiencia de más de cinco (5) años en este tipo de actividad, cuando la edificación tenga más de tres (3) pisos de altura. En todo caso, en zonas de licuación del terreno, la altura no podrá ser mayor de las dos terceras (2/3) partes

de la base. La altura máxima permitida en el municipio dependerá de la zona en que se encuentre ubicado el predio. Ver normativa específica en zonas homogéneas.

En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un cerramiento hasta la altura de 2,50 metros, el cual será construido en material resistente.

El muro respetará los paramentos de construcción definidos en el sector por el alineamiento y acogerá las normas de construcción sismorresistente, que garanticen que el muro no tendrá volcamiento. En las zonas semicampestres, el cerramiento deberá ser transparente.

En lotes en proceso de construcción o demolición deberá tenerse un cierre provisional construido de acuerdo con los parámetros existentes, deberá además presentar las protecciones necesarias para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y la debida protección.

**ARTICULO 86. Consolidación y Desarrollo de Inmuebles a Urbanizar.** Para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria sobre un inmueble se hace necesario ceñirse como primera medida, a las exigencias o parámetros que fija el artículo 52 de la ley 388 de 1997, y de otro lado a las consideraciones de carácter técnico tendientes a la previa identificación y conveniencia de esta acción urbanística.

Por su parte, dentro de las consideraciones de carácter técnico para tal declaratoria, se tienen:

- El predio debe cumplir con las áreas mínimas requeridas.
- Debe valorarse la topografía, el tipo de suelo y sus implicaciones
- No debe estar ubicado en zonas de riesgo, que presenten inestabilidad geológica, amenazas sísmicas puntuales, posibilidad de inundaciones, entre otros
- El lote debe, por lo menos, tener la posibilidad técnica y económica para ser provisto de servicios públicos y dotado con infraestructura que posibilite su desarrollo.

En general, este debe responder a unas expectativas técnicas mínimas, de manera que se ajuste a las exigencias del problema planteado.

**ARTICULO 87. Tratamiento de Muros y Fachadas.** Los muros laterales y posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de las edificaciones en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo; dicho tratamiento debe constar en los planos que acompañen la solicitud.

Cuando no se puede terminar el muro con un tratamiento como el descrito, se permitirá el acabado del bloque ranurado con pintura, o bloque revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento. Ninguna construcción con frente a vía pública puede tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual va en detrimento del espacio público

**ARTICULO 88. Ventanas en Muros Sobre Linderos.** La disposición de ventanas sobre linderos tendrá en cuenta:

En muros en altura con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá apertura de ventanas para la iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sea medianera. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirven, deberá contar con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado de esta sobre su propio predio.

En muros medianeros podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del dueño, y la ventana tenga altura mínima de 1.60 metros en relación al nivel de piso acabado.

**ARTICULO 89. Patios y Vacíos.** Toda construcción que se proyecte, dispondrá para todos sus espacios de iluminación y ventilación natural directa a través de fachada, patios, vacíos de patios, o exteriores. Se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no mida una distancia mayor de 3 metros.

#### **Dimensiones Mínimas de Patios.**

La disposición de patios en las edificaciones tendrá en cuenta:

En las edificaciones de vivienda con altura de tres (3) pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio será de tres metros, para los tres (3) primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0,50 metros por cada piso adicional. La dimensión resultante del patio deberá respetarse desde el nivel en que se comience este y deberá conservarse descubierto.

En viviendas con un piso, la dimensión mínima del lado será de 2 metros y el área mínima de 4 metros cuadrados. En dos pisos, el lado mínimo será de 2,50 y el área mínima de 6,25 metros cuadrados. Si la vivienda se realiza mediante el proceso de adición hasta cuatro (4) pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en casos en los cuales se

construya simultáneamente, la dimensión mínima del patio será mayor para todos los niveles.

Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en lo anterior, se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 metros, en edificaciones hasta de tres (3) pisos y a tres (3) metros si es de cuatro pisos, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

No se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda ubicadas en el mismo nivel o en diferentes niveles de la edificación, si la distancia entre ventanas es inferior a seis (6) metros. Sólo se permitirá distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellas en las cuales mediante el diseño de la ventanería se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tales como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes. En ningún caso se permitirán distancias menores a tres (3) metros.

El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, podrá dividirse como área privada de viviendas contiguas, con un muro cuya altura máxima será la de este piso, en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no podrá fraccionarse.

En adecuaciones, reformas o legalizaciones de edificaciones que estén construidas y que no sobrepasen los dos pisos de altura, la oficina de planeación del municipio, previo estudio, podrá aceptar patios que no cumplan las dimensiones mínimas requeridas.

**ARTICULO 90. Fachadas Semicerradas.** La fachada semicerrada es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de 1,60 metros y no permite la visual al exterior.

Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a 1,60 metros, siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo grabado de forma que permita el paso de la luz, pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

**ARTICULO 91. Voladizos.** En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la loza de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados así:

Frente a vías de servidumbre o peatonales con secciones inferiores a seis (6) metros no se permitirán voladizos.

Frente a vías o servidumbres con secciones entre 6 y 12 metros, las edificaciones podrán volar hasta 0,50 metros.

Frente a las vías con sección superior a 12 metros, las edificaciones podrán volar 0,80 metros en paramento cerrado o en balcón.

La distancia mínima de seguridad entre el punto más extremo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será de 1,50 metros.

Los voladizos no podrán quedar a una altura inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendiente, la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.

La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea del paramento definida en primer piso y fijada por el alineamiento.

Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones deberán retirarse 1 metro del lindero, adecuarse una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.

Los voladizos sobre ochaves, podrán proyectarse hasta 0,90 metros, tomados a partir de la prolongación de las líneas de paramento de los dos costados de cuadra que la conforman, con un máximo de 75% del andén menor. No podrán tener una altura inferior tomada con relación a cualquier punto del andén a dos pisos en zona residencial y comercial, y de 3,50 metros en la zona central del municipio.

En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0,50 metros.

El voladizo sobre ochave no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.

Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores de 0,90 metros construidos y aprobados antes de la vigencia del PBOT, que se vayan a adicionar, deberán ajustarse a la norma, sólo en la parte a construir.

**ARTICULO 92. Empates Entre Fachadas.** En todas las áreas de actividad comercial, representativas por su valor histórico y cultural, comprendidas dentro del perímetro urbano en cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones se desarrollarán buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio. Esta solución se realizará con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote y se definirá con relación

a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados dentro de la reglamentación vigente.

Para la obtención de la licencia de construcción los planos del proyecto requerirá de un estudio de fachadas efectuado en relación con las edificaciones de carácter permanente que conforman el costado de cuadra y principalmente con los colindantes.

Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes consideraciones:

Se exigirá un antejardín con un ancho mínimo de 2,0 metros, aún cuando el predio vecino construido tenga una dimensión menor. Con respecto a la edificación vecina, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en tres (3) metros por lo menos antes de realizarse el retiro, para formar el antejardín y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.

Los alineamientos laterales si existe en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de tres (3) metros de ancho hasta una profundidad de tres (3) metros o más desde la fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.

**ARTICULO 93. Ochave.** Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín, al menos en uno de sus costados deberá cumplir con la construcción de ochave así:

Sector residencial: Radio mínimo  $R = (7 - (d+d')/2) (90/@)$ . Donde @ = ángulo interior en grados; d y d' = distancia del borde de la calzada al paramento.

Sector comercial e industrial:  $R = (9 - (d+d')/2) (90/@)$ .

La tangente para localizar la ochave se calcula con la siguiente expresión:

$T = R \tan (180-@)/2$ ; donde Rtg es el radio del ochave, @ es el ángulo interior en grados. T se mide a partir del vértice de intersección imaginario de los muros.

El radio mínimo de ochave en sector residencial es de 3 metros, en sector comercial e industrial es de 5 metros. Si el valor calculado mediante las fórmulas anteriores es inferior, se aplicarán estos últimos.

Cuando la edificación está en cruce de vías con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá ochave.

En todos los casos de ochave se respetará el ancho de los andenes determinados por el radio de giro.

**ARTICULO 94. Partición e Integración de Lotes.** Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la oficina de planeación del municipio. Para obtenerla, cada lote deberá cumplir con:

Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para la zona, en la normativa específica a cada zona se le establece el área mínima a construir.

Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal de 6 metros.

Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

No se admitirá un lote resultante de una partición, afectado al punto que no pueda ser construido.

Toda partición o integración de lote legalizada con escritura pública registrada con anterioridad al presente PBOT no requerirá de trámite ante la oficina de planeación y se le podrá expedir el alineamiento respectivo.

**ARTICULO 95. Demolición de Edificaciones.** Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá la autorización escrita de la oficina de planeación del municipio siguiendo los procedimientos establecidos.

Las construcciones que se encuentren en las situaciones seguidamente relacionadas serán objeto de demolición:

Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la estabilidad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio de la oficina de planeación del municipio sea indispensable la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno.

En los casos que es indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.

Cuando se requiera demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general.

En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y el desarrollo urbanístico y la construcción de edificaciones.

Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la oficina de planeación del municipio no autorizará en general la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante a usos de depósito a la

intemperie de materiales de construcción, de chatarra y talleres de reparación mecánica o de cualquier otro tipo, o para dejarlo sin ninguna utilización.

No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico o cívico de la ciudad

**ARTICULO 96. Reformas Adicionales.** Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales, debidamente calculadas y certificadas por un ingeniero matriculado e inscrito en la oficina de planeación del municipio. Las edificaciones resultantes deben quedar plenamente enmarcadas dentro de las reglamentaciones del presente plan.

Las reformas proyectadas con el fin de obtener locales, oficinas o consultorios y zonas comerciales, podrán contabilizar como área de parqueo el correspondiente antejardín siempre y cuando cumplan con las siguientes disposiciones:

Se trate solamente de reformas menores en primero y segundo piso y no se adicionen áreas significativas a las edificaciones.

La dimensión libre para destinar a parqueo entre el borde interno del andén definitivo y el paramento de la edificación será de cinco metros, en caso de no tener la dimensión, la edificación se retirará en primer piso, hasta completarla.

El antejardín, el andén, la zona verde y el retiro adicional, si lo hubiere, se tratarán en piso duro y al mismo nivel, cuando se requiera a través de él dar acceso a un parqueadero. El antejardín deberá estar arborizado, dichos árboles deberán tener una altura no menor de un metro y no se podrá adecuar jardineras que obstaculicen el parqueo.

El tratamiento de jardineras y arborización en la zona pública deberá aprobarse con los planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluye aquellas áreas comerciales cuya reglamentación impida ubicar parqueaderos en antejardín.

Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

**ARTICULO 97. Espacio Libre Común.** En predio de tres o más viviendas, particulares o de vivienda colectiva, comerciales, administrativos, institucionales, industriales y similares, se proveerá un espacio libre del predio, cubierto o descubierta, diferente al del antejardín, el que puede estar dispuesto en sótanos, primer piso o plantas superiores, no inferior al 20% del área edificada total, para servir como estacionamiento de vehículos y complementaria o alternativa para juegos de niños, reuniones y otros fines semejantes.

Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección, por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento constructivo, tales como rampas, escaleras, piscinas, sótanos, semisótanos, etc., ni como área de almacenamiento de productos o mercancías, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el jardín y el primer nivel de la edificación y se requieran para acceder. En las zonas residenciales se permitirán las rampas para descender a sótanos únicamente cuando su acceso se haga desde vías de servicio.

En las zonas comerciales e industriales, el retiro de antejardín se podrá tratar en piso duro arborizado, integrado con el andén público al mismo nivel, salvo en aquellos casos que por condiciones naturales de topografía presenten diferencias de nivel entre el borde interior del andén público y el paramento de la construcción, caso en el cual deberá permanecer engramado y arborizado.

En zonas comerciales e industriales podrá utilizarse para parqueo y se podrá contabilizar como parte del área obligatoria, siempre y cuando se prevea una dimensión mínima de cinco metros entre el borde interno del andén definitivo y el paramento. La zona verde, el antejardín y el andén serán tratados en piso duro, al mismo nivel y el antejardín estará arborizado. Su diseño se aprobará con los respectivos planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluyen áreas comerciales cuya reglamentación lo impida.

#### **ARTICULO 98. Índice de Construcción y Altura Máxima de Edificaciones.**

La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación del índice de construcción que es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima permitida para construir, fluctúa según la densidad asignada para la zona donde su ubique el desarrollo.

No se tendrá en cuenta dentro del índice de construcción los siguientes espacios:

Los sótanos o semisótanos que se destinen en forma total a parqueaderos privados o de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados a áreas libres comunes para recreación.

Un nivel de mezanine siempre y cuando este integrado al primer piso por medio de vacío y escaleras internas al local, que no tenga destinación independiente y no supere el 70% de su área.

Un nivel de mezanine, buhardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá

superar el 50% del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.

Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, ático, buhardilla) se contabilizará en el índice de construcción, no así los niveles parqueaderos ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

Las edificaciones cuya altura máxima permitida sea tres (3) pisos y las que copen el índice de construcción con altura inferior a diez (10) pisos, deberán cubrir con techo en pendiente como mínimo el 50% del área del último nivel, el otro 50% podrá ser cubierto por losa. No se contabiliza como espacio construido:

Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto.

Balcones y marquesinas.

Recreación y servicios colectivos.

Instalaciones mecánicas y tanques de agua.

**ARTICULO 99. Amoblamiento Urbano.** La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por la oficina de planeación del municipio.

**ARTICULO 100. Accesibilidad a los Limitados Físicos.** En todos los proyectos de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social, recreativo, para la expedición de la licencia de construcción, los planos deberán indicar la forma en que habrá de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los limitados físicos.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueadero, baño, cabina telefónica para los minusválidos, así como áreas para el estacionamiento de sillas y elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similares deberán contemplar sitios para la ubicación de los limitados físicos.

El recibo de construcción no se otorgará en ningún caso, de no haber sido satisfecha la exigencia prevista.

Las actividades o usos que deberán cumplir con estas exigencias son las siguientes:

- Servicios personales especiales.
- Servicios personales generales, cuando se trata de gimnasios.

- Centros Médicos.
- Laboratorios.
- Establecimientos públicos como oficinas, servicios básicos en lo que se refiere a la administración pública y diplomática, religioso, hospitalario y educativo, centros mayoristas, supermercados y almacenes por departamentos, centros y pasajes comerciales.

**ARTICULO 101. Escaleras.** Las escaleras en las edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

Pendiente máxima será determinada por la formula: dos contrahuellas (2ch) mas una huella (h) es igual a 64 centímetros. Contrahuellas máximo de 18 centímetros.

El ancho libre mínimo de la escalera será de 1,20 metros, sea esta diseñada con uno o varios tramos.

Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. Cuando las puertas giren hacia los descansos, su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.

Cuando las unidades de destinación estén ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.

Las escaleras abiertas al exterior y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.

Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante y directa proveniente del exterior o de patios interiores pero no de un buitrón.

Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a trescientas (300) personas, se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más alejadas entre sí como sea posible.

El número de ocupantes por superficie de piso se acumulará de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Sitios de reunión, asambleas, templos, auditorios, teatros, tabernas, salas y afines	1 m <sup>2</sup> /persona
Educacionales	2 m <sup>2</sup> /persona
Laboratorios	4,5 m <sup>2</sup> /persona
Deportivos en general	3 m <sup>2</sup> /persona
Comercio primer piso	3 m <sup>2</sup> /persona
Comercio en pisos superiores	5 m <sup>2</sup> /persona
Restaurantes	2 m <sup>2</sup> /persona
Oficinas, bancos, bibliotecas	8 m <sup>2</sup> /persona

Asistencia clínica	8 m <sup>2</sup> /persona
Asilos, internados	8 m <sup>2</sup> /persona
Residencias, hoteles	10 m <sup>2</sup> /persona
Industrial	16 m <sup>2</sup> /persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores, los determinará la oficina de planeación municipal.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

**Ancho de Escalera.** El ancho mínimo libre será de 1,20 metros. Si la ocupación acumulada es de trescientas personas (300) el ancho mínimo de cada uno de las dos escaleras será de 1,50 metros. Si la ocupación acumulada se incrementa, por cada 50 personas más, se aumentará el ancho de la sección en 10 centímetros. Al menos una de las dos escaleras será de incendios si la edificación excede los seis (6) pisos. Se construirá en materiales cuya resistencia al fuego sea de dos horas como mínimo y estará dotada de puertas cortafuego de cierre automático y apertura hacia la salida.

Las cajas de ascensores, ductos de basuras y ductos de instalaciones deberán estar totalmente separados de las escalera de incendios. Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza, si esta sirve como área de protección en caso de emergencia. Los materiales de piso serán antideslizantes.

Las edificaciones en las cuales se congregate público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, auditorios, colegios, establecimientos públicos, etc., no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares.

En las normas específicas para cada uso, se pueden exigir condiciones más restrictivas para el diseño de las escaleras, salidas y circulaciones con relación a dimensiones, recorridos máximos, cantidad, etc., y primarán sobre esta norma general.

**ARTICULO 102. Licencias de Construcción.** Según el decreto 1052 de 1998, La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción como se define a continuación:

*Licencia de urbanismo y sus modalidades.* Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o

parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

*Licencia de construcción y sus modalidades.* Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**ARTICULO 103. Tramites Para Urbanizar.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

*Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia.* Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.

7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

*Documentos adicionales para la licencia de urbanismo.* Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados, deben acompañarse de:

- a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos;
- b) Certificación expedida por la autoridad municipal competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

*Documentos adicionales para la licencia de construcción.* Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados, deberá acompañarse de:

- a) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A. 11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos;
- b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

Revisión de los diseños. La Secretaria de Planeación y Obras Publicas del Municipio se encargara de estudiar, tramitar y expedir licencias; dentro del trámite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará en la secretaria de planeación y obras públicas del municipio, encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste.

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

*Tránsito de normas de construcción sismorresistentes.* Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismorresistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aun cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

*Término para la expedición de las licencias.* La oficina de Planeación tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los

plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 104. Licencia de Ocupación y utilización del espacio público.**

Para adelantar obras de construcción para provisión de servicios públicos y ocupación del espacio público será preciso proveerse de la correspondiente licencia expedida por la Oficina de Planeación del Municipio o quien haga sus veces, la cual no podrá otorgarse sin la presentación del recibo que acredite el pago de los impuestos estipulados de acuerdo con los Decretos 1504/98, Artículo 20 y 796/99.

**ARTICULO 105. Construcciones Especiales.** Las edificaciones especiales como Industrias, estaciones de servicios, planteles educativos superiores, instalaciones deportivas, culturales, hospitalarias, plazas de mercado, etc., deben someterse además de las normas establecidas en este documento, a las determinadas por los respectivos ministerios o entidades que las regulen como Ministerio de Educación, Indeportes, Dirección de Salud, Ministerio de Minas y Energía, etc. antes de su aprobación por parte de la oficina de planeación del municipio.

**ARTICULO 106. Estaciones de Servicio.** Las estaciones de servicio se clasifican en:

**Estaciones de servicio clase A:** Son la que además de vender combustible, tienen instalaciones adecuadas para prestar servicios de lubricación, lavado general y de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, reparaciones menores, además pueden disponer de instalaciones para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.

**Estaciones de servicio clase B:** Son aquellas dedicadas exclusivamente a la venta de combustible y que además tienen instalaciones adecuadas para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.

**Estaciones de servicio clase C:** Son aquellas dedicadas única y exclusivamente a la venta de combustible.

En concordancia con el Artículo No. 46 del capítulo 3o. del Decreto Nacional 283 de 1990 del Ministerio de Minas y Energía los límites extremos de los linderos de

la estación, hasta los linderos más próximos de sitios de alta densidad poblacional tales como templos, escuelas, colegios, hospitales, clínicas, supermercados, centros comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales, edificios multifamiliares y establecimientos similares, deberá existir una distancia mínima de sesenta metros (60 m).

En casos especiales y solo para estaciones de clase tipo C. esta distancia podrá ser menor siempre y cuando se cumpla con estrictas normas de seguridad

No se podrán adelantar proyectos de alta densidad poblacional a menos de sesenta metros (60 m) de las estaciones de servicio, salvo los casos previstos en el inciso anterior.

Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar perfectamente definidas por señales visibles; además se harán siguiendo en sentido de la circulación de la vía con una inclinación de cuarenta y cinco grados (45°) para vías regionales y arterias y de sesenta grados (60°) para las vías de servicio, ángulos medidos del borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso o salida no será menor de siete metros (7 m).

Las entradas y salidas de una estación de servicio de las clases A, B y C. estarán separadas entre sí como mínimo doce metros (12 m). La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho metros (18 m) en vías arterias y de doce metros (12 m) en vías de servicio.

La calzada de las entradas y salidas en la estación de servicio llevará a todo lo ancho material o acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera: igualmente deberá conservarse limpia de todo residuo de aceite y combustible.

Los retiros generales al interior de las estaciones de servicio serán:

Las islas surtidoras paralelas entre sí, tendrán una separación mínima de 9 metros.

La separación mínima entre las islas y las edificaciones de la estación de servicio será de 8,20 metros; 1,20 metros para circulación peatonal y 7.0 metros para circulación vehicular.

Los surtidores, tanques de combustible y depósitos de materiales inflamables se ubicarán a una distancia mínima de 6.50 metros de los linderos del lote.

Retiros con Relación a las Vías. Cualquier construcción que haga parte de la estación de servicio, incluyendo tanques subterráneos de almacenamiento y los surtidores deberán conservar los siguientes retiros:

Sobre vía troncal, un retiro de 30 metros, de los cuales 15 corresponden al derecho de vía nacional y 15 metros correspondientes al retiro a paramento de construcción.

Sobre vías primarias, un retiro mínimo de 20 metros.

Sobre vías secundarias o colectoras un retiro mínimo de 15 metros.

Sobre vías terciarias o de servicio un retiro mínimo de 10 metros.

Las estaciones de servicio deberán estar separadas de la vía pública por un andén (2,0 metros mínimo) y una zona verde (2,50 metros).

Las estaciones de servicio, de acuerdo con su clasificación, deberán tener las siguientes áreas y frentes mínimos:

Estación clase A		35,0 m de frente		1.200 metros cuadrados
Estación clase B		26,0 m de frente		654 metros cuadrados
Estación clase C		26,0 m de frente		440 metros cuadrados

La estación de servicio deberá destinar el 70% de su área neta a la circulación y estacionamiento de vehículos automotores que necesiten de los servicios de la estación, este porcentaje debe conservarse aún después de cualquier reforma.

Los muros de cierre, sean medianeros o simplemente divisorios de las estaciones de servicio, en general estarán aislados por medio de un andén interior de 0.60 metros de ancho y de 0.20 metros de altura en toda su longitud, y una barrera vertical de protección del muro, ubicada al borde del andén y en toda su extensión, conformada por elementos rígidos metálicos tales como rieles, perfiles, tubos, etc., distanciados dos (2) metros entre sí con una altura mínima de 1.50 metros y debidamente anclados al piso. Esta barrera vertical de protección estará pintada en franjas de 0.20 metros de ancho y con colores alternos amarillos y negro. Esto con el fin de evitar colisiones de vehículos contra dichos muros.

Se debe adecuar piso duro en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares para toda el área de posible circulación vehicular dentro de a estación.

Normas de seguridad para su funcionamiento. Para un adecuado y seguro funcionamiento en las estaciones de servicio en general, se cumplirá con las siguientes normas:

1. No se permitirá la ejecución de trabajos de reparación, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran instalaciones especiales para casos distintos en los que implica la prestación de los servicios autorizados en cada tipo de estación.
2. Las estaciones de servicio en general deberán tener adecuada dotación de extinguidores de espuma, gas carbónico o polvo químico seco
3. Prohíbese en todas las estaciones de servicio el consumo de cigarrillos, la venta de licores y el funcionamiento de elementos tales como hornillas, fogones y parrillas de gas y carbón descubiertas. Sólo podrán permitirse ventas de comestibles, siempre y cuando sean manufacturados en otros lugares distintos a la estación de servicio.
4. Las estaciones de servicio de clases A y B que se dediquen a la venta permanente, transitoria o en consignación de gases licuados de petróleo (GLP), deberán ceñirse a las exigencias y normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energía sobre esta clase de actividades.
5. Prohíbese el abastecimiento de combustible a vehículos de transporte público colectivo, con pasajeros en el interior del respectivo vehículo.
6. Las estaciones de servicio deberán funcionar en adecuado estado de presentación y aseo.

**ARTICULO 107. Vías públicas.** La prolongación de las vías públicas deberán tener un sitio para voltear de forma circular, cuyo diámetro será de dieciséis metros (16 m).

**ARTICULO 108. Para vías privadas.** El interesado podrá ajustarse a las alternativas dadas por la secretaria de Planeación, pudiendo utilizarse geometrías rectangulares, circulares, en "T", en "Y" o la que él proponga siempre y cuando garantice y justifique la alternativa a utilizar.

La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de ciento cincuenta metros (150 m).

**ARTICULO 109. Pendientes viales.** La pendiente longitudinal mínima será del 0.5% para cualquier tipo de vía. En vías de servicio podrá admitirse para uso de transporte público una pendiente máxima del doce por ciento (12%).

Para otro tipo de vías de transporte particular podrá admitirse hasta dieciséis por ciento (16%), en terreno montañoso, las cuales serán estudiadas por la secretaria de Planeación y obras Públicas municipal. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán mínimo de 1%.

Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula; 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a diez (10); y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de dos metros (2 m)

Si se proyectan tramos en rampa para salvar desniveles la pendiente no podrá superar el diez por ciento (10%) y el acabado del piso deberá ser antideslizante.

**ARTICULO 110. Secciones transversales de las vías.** En terreno ondulado o montañoso donde la pendiente transversal sea apreciable, deberá considerarse un aumento de la sección pública, para preveer la conformación de taludes, llenos, sobreebanco de las curvas, y futuras ampliaciones que se tengan proyectadas sobre las zonas verdes en talud en este caso podrá exigirse un retiro adicional o antejardín.

**ARTICULO 111. Intersección vial.** Los ángulos para las intersecciones entre vías de servicio y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los sesenta (60°) y los noventa (90°) grados. En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse a la secretaria de planeación y obras públicas del municipio.

A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a cuarenta metros (40 m) entre ejes contiguos.

El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de jerarquía superior a igual.

**ARTICULO 112. Andenes.** Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones;

1. Ancho libre mínimo 1.50 metros.
2. La diferencia máxima de nivel del andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en vías arterias será 0.20 metros.
3. Los andenes serán continuos entre calzadas, no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos.
4. Cuando la pendiente del terreno es superior al dieciséis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalas cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula; 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros.

5. Toda edificación en esquina ubicada en el cruce de arterias o vías con gran circulación vehicular donde se hallen instalados semáforos, o en zonas comerciales o de acceso a edificaciones públicas, recreativas o de servicios que presenten un flujo peatonal alto, deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada.

6. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos modulares, articulados o no, en material antideslizante.

Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir como tampoco cercar para privatizar o restringir su uso. (Ley de Reforma Urbana Capítulo II del espacio público).

Cuando por efectos de la topografía, el andén resultare más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

**ARTICULO 113. Longitud máxima de senderos peatonales.** La longitud máxima de los senderos peatonales en zonas residenciales será de ciento cincuenta metros (150 m) entre vías vehiculares por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro y deberán estar interceptados como mínimo por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior a un globo de terreno de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

La zona verde correspondiente a las vías peatonales no podrá ser computada dentro del índice obligatorio para zonas verdes de la urbanización; esta hace parte integral del área pública de la vía.

Radio de ochava

En todo cruce vial para efectos de una buena visibilidad en el funcionamiento del tráfico vehicular, se exige para los alineamientos de las construcciones en las esquinas la configuración de las ochavas en los términos establecidos para estas.

**ARTICULO 114. Radio mínimo de giro.** De conformidad con las especificaciones contenidas en el Plan Vial se adoptan las siguientes dimensiones como radios mínimos de giro; dichos radios se determinan con base en carriles de circulación de tres con cincuenta metros (3.50 m) y ángulo de empalme a noventa grados (90), y se dispondrán así;

1. En zonas residencia/es. Radio mínimo de giro; Cinco metros (5 m) a borde de calzada para vehículo liviano. Para vías que han de servir como rutas para el transporte público de buses, el radio de giro mínimo será de diez metros (10 m).

2. En zonas comerciales. Industriales y de actividad múltiple. Radio mínimo de giro: Once metros (11 m) a borde de calzada.

En intersecciones semaforizadas de vías arterias y cuando en el flujo predominan los vehículos livianos podrá permitirse una reducción del radio de giro hasta los ocho metros (8 m). Esto se hará cuando haya restricciones de espacio para la ubicación de los postes semaforicos y cuando no sea posible desarrollar una curva de once metros (11 m) de radio.

Estas especificaciones mínimas deberán ser respetadas en el diseño de todo proyecto vial en los nuevos desarrollos urbanísticos que se pretendan adelantar en el Municipio y en los diseños de las vías que sean proyectadas para las entidades públicas o privadas para ser construidas por el sistema de Valorización o por Obras Públicas Nacionales, Departamentales o Municipales.

**ARTICULO 115. Normas de construcción para vías.** Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en el estudio sobre normas generales de construcción de pavimentos. Será requisito para la aprobación del desarrollo urbanístico el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y la Secretaria de Obras Públicas verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas al proyecto a la iniciación de las obras, siendo requisito para el recibo del desarrollo urbanístico que la Secretaría de Obras Públicas certifique el estado de las vías y quebradas.

#### **ARTICULO 116. Protección a los peatones**

##### Sistema vial peatonal

La Administración Municipal velará por la seguridad y protección del peatón. Para ello el Secretaria de planeación y obras públicas en asocio con la Secretaría de Transportes y Tránsito Municipal, deben definir el sistema vial peatonal señalando las áreas y vías exclusivas a este uso y la respectiva señalización en los cruces de peatones.

##### Vías y cruces peatonales

Las vías peatonales, destinadas exclusivamente al tránsito de personas, comprenden los andenes o aceras, los pasajes peatonales, las plazas o plazoletas en piso duro y los pasos de cebra que se demarquen como cruces peatonales sobre las calzadas de vías vehiculares.

### Normas de seguridad para peatones

En los casos de construcción, reforma, adición, remodelación o demolición de edificaciones situadas dentro de las diferentes zonas de la ciudad, se dará cumplimiento a las siguientes normas estéticas y de seguridad;

1. El terreno donde se vaya a iniciar una edificación, deberá cercarse provisionalmente con muros en ladrillo, o tabiques de madera a metálicos, dotándolos de un acabado exterior adecuado, con base en el alineamiento que para cada caso señalen las autoridades de Planeación.
2. Ocupación parcial de la vía pública. Para este efecto, es menester obtener permiso de la Secretaria de planeación y obras publicas municipales., el cual se concederá una vez se demuestre por el interesado que la ocupación se justifica ante la imposibilidad de depositar los materiales o colocarlos equipos en la parte interior de los inmuebles. Si éstos dieren frente a vías con andenes cuya anchura es inferior a dos (2) metros. no será admisible la construcción de ventanillas de observación.
3. Techo y caseta de administración. En las edificaciones en proceso de construcción, la totalidad del área reservada a la circulación de peatones deberá ser cubierta con un techo colocado a una altura mínima de tres (3) metros, y tendrá la resistencia que garantice la protección de los transeúntes contra el desprendimiento de materiales.  
  
El constructor podrá ocupar la totalidad del techo para la edificación de la caseta destinada a las oficinas de administración, y utilizar la fachada para la colocación de los avisos relativos a la construcción.
4. Baranda. Por el borde del andén y en el frente del lote, se construirá una baranda de protección que tendrá una altura de noventa centímetros (90 cms.).
5. Iluminación. En las horas nocturnas, se iluminarán interiormente los pasillos de circulación de peatones y se colocarán, en la parte exterior de los mismos, lámparas rojas indicadoras de peligro.
6. Accesos vehiculares. En las edificaciones en proceso de construcción, reforma o demolición se dejará un espacio libre no inferior a cuatro (4) metros de ancho, dotado de puertas o cadenas que controlen el paso de los peatones por los pasillos, mientras se verifica la entrada o salida de vehículos.
7. Leyendas. A la entrada del pasillo se colocará un aviso con la siguiente leyenda; 'Señor peatón: Para su seguridad, favor circular por este pasillo.

Otro aviso será colocado en la parte exterior del pasillo, con la siguiente leyenda: "Señor conductor: Para la protección de su vehículo, favor no estacionar frente a esta obra en construcción".

En el acceso vehicular, hacia el interior, otro aviso con la siguiente leyenda; "Señor conductor respete el paso del peatón y hacia el exterior Señor peatón: ¡Cuidado! salida de volquetas".

Ocupación de vías públicas.

Prohíbese la ocupación transitoria o permanente de vías públicas, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición, remodelación y demolición de inmuebles y estructuras en general.

Cuando por razón de la ejecución de las obras resulte indispensable o inevitable la ocupación parcial y transitoria de vías públicas, se deberán tener presentes las siguientes prohibiciones:

- En ningún caso se permitirá la ocupación de la calzada con implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición o remodelación de edificaciones.
- Se prohíbe ocupar los frentes de las propiedades vecinas.
- Sólo se permite ocupar andenes y zonas verdes que den frente a las propiedades que lo solicitan. En todas las vías se debe dejar como mínimo un metro (1 m) libre para la circulación peatonal, debidamente adecuado.

**ARTICULO 117 . Puentes peatonales.** La secretaria de planeación y obras publicas municipales, de común acuerdo con la Secretaria de Transportes y Tránsito, definirán los sitios de ubicación de los puentes peatonales teniendo en cuenta que tanto la plataforma como las escaleras de acceso deberán apoyarse necesariamente sobre terrenos de propiedad del Municipio, o que sean donados para tal fin por personas jurídicas o naturales.

Los sistemas constructivos y los materiales se seleccionarán de manera que no se obstaculice la normal circulación vehicular durante la construcción de los puentes peatonales. Así mismo, las escaleras de acceso cumplirán con las normas generales de seguridad colectiva.

Elementos de cierre o protección en espacios públicos o privados.

No se permitirá en el área urbana el cierre de espacios públicos y privados con elementos tales como muros, mallas, cercas, rejas, etc., que disponga en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes como alambres de púas, puntas de lanzas, astillas de vidrio, aspas o acabados con bordes en

ángulos agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados sólo podrá ser posible en los remates superiores de dichos elementos de cierre siempre y cuando aquellos queden localizados a una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) con respecto a los niveles del piso adyacente.

**ARTICULO 118. Normas técnicas sobre parqueaderos.** Los parqueaderos privados y públicos se podrán disponer en superficie o dentro de las edificaciones en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación

1. Los parqueaderos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. Cierre del local en mampostería ranurada, o revitada y pintada, a una altura mínima de tres (3) metros.
3. Construcción de topellantas en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.
4. Construcción y reparación, de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, frente al lote.
5. Puertas para entrada y salida simultáneamente de seis con treinta (6.30) metros para parqueaderos públicos, tres metros con cincuenta centímetros 3.50 m para parqueaderos privados: en parqueaderos públicos si su funcionamiento fuera a ser independiente el ancho será de tres con sesenta (3.60) metros.
6. No se permitirán acceso a los parqueaderos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema vial troncal, regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas a transporte público. Deberá hacerse indirectamente a través de una vía de servicio, bahía para el caso de las vías arterias, podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero con relación al paramento buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.
7. Dimensiones de celdas y circulación. Las dimensiones mínimas para las celdas de parqueo, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50 m) por cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 m) para parqueadero público, dos con treinta (2.30 m) por cinco metros (5 m) para parqueaderos privados, y la sección del carril de circulación central para parqueo a noventa grados (90°) y en ambos costados de éste será mínimo de seis (6) metros para parqueaderos públicos y privados. Para parqueo doble crujía y en ángulos diferentes, así como para el parqueo a noventa grados (90°) en un sólo costado del carril de circulación, podrá ser con un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros.
8. Colocación de señales en lugares visibles a la entrada y salida del parqueadero para dirigir los vehículos, así como de distintivos sobre los muros

consistentes en franjas inclinadas amarillas y negras, para indicar la existencia del parqueadero. Asimismo, se demarcará la circulación en los pasillos interiores.

9. Tendrá un sistema contra incendios que cumpla las siguientes normas:

a. Un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos o por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de área útil de parqueo, ubicado en lugares visibles y distanciados entre si,

b. Parqueo de vehículos en posición de salida, es decir de frente al pasillo.

c. Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases, cada celda de parqueo tendrá una abertura mínima en el muro de cerramiento de 0.8 metros cuadrados.

Los parqueaderos en altura deberán tener una red de incendio húmeda o seca, con su respectiva salida en cada piso de acuerdo con los requisitos del Departamento de Bomberos.

10. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida deberá colocarse una luz intermitente que indique la existencia del parqueadero y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos.

11. Los parqueaderos públicos deberán estar dotados de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separados del servicio sanitario de la administración.

12. Para efectos de visibilidad, la ochava entre el muro de paramento y los laterales de acceso o salida tendrán un radio mínimo de cuatro (4) metros.

### **Especificaciones.**

Parqueaderos públicos y privados a nivel:

- Area del lote seiscientos (600) metros cuadrados como mínimo, y once (11) metros de fachada o espaciamiento libre entre muros. Cuando el área del lote es menor de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15 m), se accederá al lote por el extremo más alejado a la intersección vial.

Pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas o adoquines con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote, evitándose la inundación del mismo. Eventualmente el Secretaria de planeación y obras públicas permitirá en los parqueaderos a nivel pisos en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media y una pulgada.

La cubierta de las celdas deberá ser en teja de barro, asbesto-cemento, o similares.

Se dotará de una caseta para la administración del local, la cual deberá ubicarse en forma tal que garantice una zona de espera para los vehículos.

Parqueaderos públicos y privados en altura:

Altura máxima: ocho (8) pisos, área mínima del lote mil (1.000) metros cuadrados frente mínimo veinticuatro (24) metros.

Retiros frontales: Serán los establecidos en las normas generales de construcción.

### Rampas.

Rectas:

Ancho de carriles:

Para ascenso	3.8 metros
Para descenso	3.3 metros

Longitud Pendiente máxima

Longitud:

Más de veinticinco (25) metros	13%
De veinte (20) a veinticinco (25) metros	16%
De quince (15) a veinte (20) metros	18%
De diez (10) a quince (15) metros	20%

Curvas.

Ancho de carriles:

Para ascenso	3.8 metros
Para descenso	3.3 metros

Los parqueaderos privados en altura podrán tener una reducción del ancho del carril de acuerdo con las limitaciones de espacio pero en ningún caso éste será menor de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m). La pendiente será del setenta y cinco (75%) por ciento de la correspondiente a la rampa recta. El peralte máximo para el radio de giro mínimo será diez (10%) por ciento y el radio de curvatura exterior mínimo del carril interior será de siete con cincuenta metros (7.50 m).

8. Se dotará de una caseta de control, la cual deberá ubicarse a una distancia mínima de diez metros del muro de paramento frontal.

Para la transición entre el piso y la rampa recta o curva, se dispondrá de una longitud expresada en decímetros, igual al doble del valor absoluto de la pendiente de la rampa. su pendiente será el cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente a la rampa.

Las celdas que queden ubicadas por su costado longitudinal contra paredes de la edificación tendrán un ancho adicional de 0.25 metros. Los muros de cierre en las fachadas deberán construirse como parte integral de la estructura dando continuidad en forma vertical a las losas.

Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área del lote; en ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública. Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes al sistema vial troncal, regional o arterial primario que tengan retiros de antejardín, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre éste, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación.

Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destinación a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para minusválidos.

#### **Parqueaderos para motocicletas.**

Para el funcionamiento de parqueaderos públicos (primer piso) destinados al estacionamiento de motocicletas exclusivamente, se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Área por vehículo tres con cincuenta (3.50) metros cuadrados incluida la celda y la respectiva circulación.
2. Frente mínimo del local seis (6.0) metros.
3. Pisos en concreto, pavimento asfáltico, adoquines o triturado con pendientes adecuadas que faciliten un buen drenaje.
4. Cerramiento: Altura mínima de tres (3.0) metros, con acabado de fachada.
5. Adecuación de andenes, cordones y zonas verdes o retiros, de las vías que den frente al lote.
6. Puerta de entrada y salida: De tres metros (3 m) y su distancia mínima a la esquina más próxima será de quince (15.0) metros, medidos a partir del borde de la calzada. Las puertas no podrán abrir hacia el andén público.

7. Para efectos de visibilidad, el ochave que debe formarse entre el paramento y los laterales de acceso y salida tendrá un radio mínimo de dos (2.0) metros.
8. Caseta de control: Deberá ubicarse a una distancia de cinco (5.0) metros como mínimo, con respecto al paramento del acceso.
9. Pasillos de circulación vehicular interna: Tendrán un ancho libre de dos (2.0) metros cuando la celda sea dispuesta a noventa grados (90°)
10. Celda: Un (1.0) metro de ancho por dos (2.0) metros de largo. Si quedaren contra las paredes de la edificación. Se incrementará el ancho en 0.15 metros.
11. La señalización y los colores distintivos serán los internacionalmente establecidos para este tipo de servicio, y se emplearán técnicamente en la edificación, a partir del acceso.
12. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas.
13. El local deberá estar dotado de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separadas del servicio sanitario de la administración.
14. Deberá poseer un extinguidor de polvo químico seco de diez (10.0) libras por cada veinticinco (25) vehículos o fracción superior al cincuenta por ciento (50%) de esta cantidad.

#### **Servicios adicionales en parqueaderos públicos.**

Podrá permitirse el servicio de lavado de vehículos siempre y cuando se cumplan las siguientes especificaciones para el área destinada a dicha actividad:

1. Muros de cuatro metros (4 m) de altura como mínimo debidamente impermeabilizados en la zona de lavado.
2. Pendiente mínima del piso del dos por ciento (2%) para facilitar el escurrimiento del agua hacia las cañerías.
3. El desagüe de los lavaderos deberá ser subterráneo y deberá estar provisto de trampa de grasas y desarenador antes de entrar al colector o quebrada, con el fin de evitarla contaminación de las aguas y de acuerdo con las especificaciones de la Secretaria de Servicios Públicos de Zaragoza.

**ARTICULO 119. Servicios de mantenimiento al vehículo.** Los servicios de mantenimiento de vehículos se clasifican de la siguiente manera:

Servitecas: Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de los vehículos automotores que presten uno o varios de los siguientes servicios: Alineación de

dirección y luces, rectificación de rines, sincronización electrónica, venta, reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisión de frenos y amortiguadores, impermeabilización, venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores en general.

Taller: Son los establecimientos dedicados a reparaciones de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como pueden ser los servicios de latonería, pintura, chequeo del sistema eléctrico y en general todo lo que implique mano de obra y cambio de accesorios para el mantenimiento de vehículos y motocicletas.

Centros de lubricación: Son los establecimientos dedicados al expendio y aplicación de aditivos y lubricantes que los vehículos y motocicletas requieren para su correcto funcionamiento.

Lavadero de vehículos: Son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilidad, desmanchado y brillo de estos.

- El área mínima del local será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- El local estará adecuado para el correcto funcionamiento del uso y tendrá al menos una parte del área que comprenda servicios sanitarios y oficinas.
- El local tendrá la fachada debidamente acabada.
- Las labores se realizarán al interior del local.
- En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.

En sectores residenciales no se permitirá la ubicación de ninguno de estos establecimientos.

No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta metros (60 m) de distancia de edificios institucionales, educativos o de salubridad.

Las servitecas, talleres, centros de lubricación y lavaderos deben estar provistos de un área libre para estacionamiento de vehículos en una proporción de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) para el primer servicio más veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) por cada servicio adicional. Se podrá permitir la transformación del antejardín y la zona verde pública en piso duro arborizado para facultar el acceso y salida de vehículos, dichos pisos deberán conservar la pendiente y el nivel original por lo que no se permitirá la conformación de barreras o similares sobre el andén que puedan obstaculizar la circulación peatonal y corten la

continuidad entre el andén y el antejardín. Asimismo, no se permitirá la ocupación transitoria o permanente del andén y la zona verde pública, con vehículos, equipos o similares.

Para todos los casos, el área que debe dedicarse a la circulación y estacionamiento transitorio de vehículos automotores que necesiten los servicios, será como mínimo el 20% del área neta del lote.

#### Normas de construcción:

1. El ancho de accesos y salidas será de:

- Siete metros (7 m) como mínimo para servitecas y lavaderos, y de cinco metros (5 m) para talleres y centros de lubricación.

- Cuando el funcionamiento de accesos y salidas vaya a ser independiente se permitirá una reducción hasta tres metros con cincuenta (3.50 m) en servitecas y lavaderos y hasta tres metros (3 m) en talleres y centros de lubricación.

2. Cuando estos establecimientos den frente a vías con intenso tráfico o de rutas de buses, deberán implementarse bahías para el acceso y salida de los vehículos.

3. Los muros medianeros estarán aislados por medio de un cordón en concreto, o de topellantas con altura mínima de veinte centímetros (20 cm), ubicados como mínimo a ochenta centímetros (80 cm) de distancia de estos muros. Cuando sea necesario se deberán colocar elementos metálicos verticales hasta una altura de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m), espaciados a dos metros (2 m) y unidos entre sí en la parte superior.

4. Los espacios interiores deberán ser pavimentados, lo mismo que los accesos y salidas. Además se deben proveer de una adecuada red de desagües que garanticen la evacuación rápida de aguas residuales.

5. Deberán construirse trampas de grasas y arenas en aquellos establecimientos que hagan lavado y/o cambio de lubricantes y aditivos.

6. Los establecimientos en mención deberán tener como mínimo un sanitario público adicional a los servicios sanitarios del personal empleado.

#### Normas varias:

1. En lotes de terreno ocupados por servitecas, talleres, centros de lubricación y lavaderos, en ningún caso se podrá permitir el funcionamiento conjunto de vivienda y demás actividades a las permitidas en los incisos anteriores.

2. No se permitirá el expendio de lubricantes como gasolina, ACPM, fuel oil, etc

3. Las edificaciones destinadas a estos establecimientos no podrán tener más de dos (2) pisos de altura, el segundo piso se permitirá como uso complementario al servicio que presta, tales como: oficinas, salas de espera para el público y cafetería.

#### Normas de seguridad

Los establecimientos tratados en esta sección deberán cumplir los siguientes requisitos de seguridad.

1. Un extintor de polvo químico seco de diez libras por cada cinco (5) vehículos de capacidad y adicionalmente uno si tiene servicio de pintura y otro si tiene reparación del sistema eléctrico.

2. Cuando el establecimiento sea cubierto y tenga el servicio de enderezada y pintura deberá disponer de ventiladores extractores que mantengan el ambiente libre de gases.

3. En lo posible los vehículos se colocarán en posición de salida procurando ubicar los mecánicamente inmóviles en el fondo.

Talleres para bicicletas. Se clasifican así los establecimientos dedicados al servicio de reparación, mantenimiento y venta de repuestos para bicicletas exclusivamente.

Los talleres para bicicletas podrán ubicarse en cualquier sector de la ciudad siempre y cuando no ocupen con montajes o similares los antejardines y la zona pública. Deberán tener un área mínima de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) y un frente mínimo de tres metros (3 m).

**ARTICULO 120. Normas sobre señalización vial.** La señalización vial dentro del Municipio deberá ceñirse a las normas nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Obras Públicas, Tránsito y Transporte y a las normas y señales internacionales que hayan sido acogidas por dicho Ministerio.

### TITULO III COMPONENTE RURAL

#### Capítulo 1 Políticas de Mediano y Corto Plazo

**ARTÍCULO 121. Política sobre ocupación del suelo.** En el corto y mediano plazo, el Plan define como políticas:

Recuperación de suelos degradados por minería, que posibiliten actividades agropecuarias, forestales y/o de recuperación ecológica.

Apoyo a la minería de veta en el sector centro sur del municipio.

Promoción de ganadería y de agricultura mecanizadas en la planicie aluvial localizada entre el Río Nechí y la Quebrada Cuturú.

Complemento de la agricultura tradicional mediante actividades como piscicultura, sistemas agro-silvo-pastoriles, manejo de especies vegetales y animales promisorios, y aprovechamiento de recursos forestales no maderables, en el marco de un desarrollo ambientalmente sostenible.

Manejo racional del recurso íctico y mejoramiento de la pesca artesanal.

Regulación de la explotación forestal en el marco de una política nacional o regional, que promueva la inserción de este sector dentro de una economía competitiva.

Promoción de actividades como investigación científica, ecoturismo y educación ambiental en las Areas de Manejo Especial del municipio.

Cambio hacia usos del suelo compatibles con la protección en áreas definidas como tales, garantizando la permanencia de los recursos o elementos que se desea proteger.

Prevención y atención de desastres en las áreas rurales del municipio, de acuerdo con lo definido por el Decreto 919 de 1989.

**ARTICULO 122. Programas y proyectos de corto y mediano plazo:** En el marco de las políticas territoriales y complementarias de largo plazo establecidas en los Artículos 12 y 13 y las de corto y mediano plazo definidas en el Artículo 121 del presente Acuerdo, se determinan los programas y proyectos a ser ejecutados en el corto y mediano plazo del Plan que se enuncian a continuación:

#### **En el marco de la política ambiental**

**Programa A.2.** Cumplimiento de la normatividad en lo referente a los usos de la tierra de acuerdo a su aptitud de uso, la recuperación de áreas degradadas por la actividad minera, el fomento a la aplicación de tecnologías y métodos compatibles con las características del suelo y la disminución de los procesos de sedimentación en los cuerpos de agua.

**Proyecto A.2.1** Plan de ordenamiento y manejo de las cuencas hidrográficas Oca y Juan Vara

**Proyecto A.2.2** Formulación de un Plan integral de recuperación de áreas degradadas por minería de aluvión

**Proyecto A.2.3** Talleres de conservación de suelos con comunidades rurales

**Proyecto A.2.4** Fomento de sistemas de producción silvopastoriles en áreas destinadas a la ganadería.

**Programa A.3** Programa de protección, conservación y administración del recurso hídrico del municipio, con especial énfasis en las cuencas abastecedoras de acueductos y de aquellas con posibilidades de generar energía hidroeléctrica.

**Proyecto A.3.1** Compra de predios y manejo integral de las microcuencas abastecedoras de acueductos de los centros poblados

**Proyecto A.3.2** Evaluación de las condiciones de contaminación de aguas y aire por utilización de mercurio y cianuro de sodio en el beneficio del oro.

**Proyecto A.3.3** Estudio de factibilidad para introducir el manatí (*Trichechus manatus*) para el mantenimiento de ciénagas o pozos abastecedores de acueductos.

**Programa A.4** Programa para el conocimiento y protección del patrimonio biológico del municipio, garantizando la continuidad de su funcionalidad ecológica; manejo sostenible del recurso maderero y oferta de otros bienes y servicios propios de los ecosistemas boscosos y manejo racional del recurso íctico existente en ríos y complejos cenagosos.

**Proyecto A.4.1** Ordenamiento de la explotación maderera en el municipio de Zaragoza

**Proyecto A.4.2** Ordenamiento de la actividad de cacería de autoconsumo en el municipio de Zaragoza

**Proyecto A.4.3** Estudio florístico y etnobotánico en los bosques de la Reserva Forestal del Magdalena

**Proyecto A.4.4** Diagnóstico, delimitación y plan de ordenamiento y manejo de la "zona de amortiguamiento de la Reserva Natural Bajo Cauca - Nechí"

**Programa A.5** Programa para el ordenamiento, recuperación y manejo de los sistemas de humedales existentes en el municipio

**Proyecto A.5.1** Inventario y formulación del Plan de manejo de las ciénagas y pozas del municipio de Zaragoza.

**Proyecto A.5.2** Recuperación del estatus jurídico de áreas de uso comunal

**Programa A.6** Programa para el diseño y puesta en marcha de planes y escenarios para la educación ambiental orientados a comunidades urbanas y rurales.

**Proyecto A.6.1** Sensibilización de las comunidades para la protección del patrimonio natural del municipio de Zaragoza.

**Proyecto A.6.2** Sendero ecológico Quebradona

### **En el marco de la Política de prevención y atención de desastres**

**Programa D.2** Programa para la identificación y/o actualización de las zonas que se encuentran en alto riesgo por fenómenos de origen natural.

**Proyecto D.2.1** Evaluación de las condiciones de vulnerabilidad y riesgo en el municipio

**Programa D.3** Programa para la generación de procesos permanentes de educación, participación y entrenamiento en comunidades y empresas para la prevención de desastres.

**Proyecto D.3.2** Elaboración y puesta en operación de planes de emergencia en los establecimientos educativos de acuerdo con lo determinado por la Ley.

**Proyecto D.3.3** Promoción de la elaboración de planes empresariales de emergencia que incluyan el personal interno y las comunidades asentadas en sus ámbitos de influencia.

**Proyecto D.3.4** Capacitación de la comunidad a través de la sensibilización de la problemática ambiental que se vive actualmente en el municipio, las formas de organización y la participación comunitaria, de la importancia de la comunicación en los procesos de prevención local y de la identificación de sus amenazas de origen natural y antrópico.

### **En el marco de la Política para el Mejoramiento de la comunicación entre las áreas urbanas y rurales, ligado a la optimización de los sistemas de transporte.(V)**

**Programa V.1** Construcción y adecuación de la accesibilidad vial a las veredas que no cuentan con comunicación directa con sus centros de servicios.

**Proyecto V.1.1** Construcción, ampliación y rectificación de la Vía Quebrada Pato – San Acevedo.

**Proyecto V.1.2** Construcción, ampliación y rectificación de la Unión de la Vía Zaragoza – San Antonio con la vereda La Arenosa.

**Proyecto V.1.3** Construcción, ampliación y rectificación de la Vía Pocuné Abajo, Vía San Pedro – Bagre Medio – Campo Alegre – Villa Amará.

**Proyecto V.1.4** Construcción, ampliación y rectificación de la Vía Pocuné medio – Pablos Muera – Quebradona Dos

**Programa V.2** Mejoramiento de la infraestructura vial intermunicipal que sirva de apoyo y promoción de las actividades productivas.

**Proyecto V.2.1** Habilitar la Vía Zaragoza – Cáceres: dicha vía atraviesa las veredas Chilona Medio, Maestro Esteban Occidental, Maestro Esteban Cabecera, San Acevedo y Vijagual Medio.

**Proyecto V.2.2** Ampliación y rectificación de la Vía El Pato – Chilona Abajo: esta atraviesa las veredas Chilona Abajo, Chilona Central y El Pato.

**Proyecto V.2.3** Ampliación y rectificación de la Vía El Pato – vereda Jalajala.

**Proyecto V.2.4** Ampliación y rectificación de la Vía que une la Troncal de la Paz con la vereda La Maturana.

**Proyecto V.2.5** Construcción de Puentes sobre las quebradas:

- San Juan.
- La Maturana.
- La Porquera en la vereda Limón Adentro.
- El Retiro y la Porquera.
- El Saltillo en la Vía La troncal – El Saltillo.
- Sobre la laguna de la quebrada Oca, en la vía Zaragoza – San Antonio y sobre la
- Quebrada Oca, en la misma vía, cambiando el colgante por uno transitable y vehicular.
- Oca, después de la escuela en el mismo sector.
- Sobre el Río Pocuné en la vía El veinte – Pablos Muera
- Quebrada la Arenosa.

**Programa V.4** Programa para el fortalecimiento de los vínculos viales de las veredas con las cabeceras de corregimiento o centros de servicios.

**Proyecto V.4.1** Apertura de la Vía Escarralao – Aquí sí – Bocas de Maestro Esteban – Puerto Colombia

**Proyecto V.4.2** Apertura de la Vía El Pato – Vegas de Segovia: dicha vía atraviesa las veredas El Pato, La tabla, Quebrada Pato y Vegas de Segovia.

#### **En el marco de la Política de Espacio Público**

**Programa P.4** Divulgación de los espacios públicos del área rural, para su adecuación, promoción y articulación con los espacios públicos urbanos.

**Proyecto P.4.1** Identificación, divulgación y conservación de los espacios públicos presentes en el área rural.

#### **En el marco de la política de el mejoramiento, ampliación y dotación de servicios públicos básicos (SP).**

**Programa SP.2** Ampliación de la cobertura de agua potable en las zonas rurales del municipio.

**Proyecto SP.2.1** Mejoramiento de acueductos en las veredas Villa Amará, Quebradona No 1, Bocas de Caná, Vegas de Segovia y Puerto Jobo.

**Programa SP.3** Ampliación de la cobertura de red eléctrica y uso de energías alternativas

**Proyecto SP.3.1** Electrificación de las veredas San Acevedo y Vijagual Medio.

**Proyecto SP.3.2** Rehabilitación minicentral San Juan.

**Proyecto SP.3.3** Realizar estudios de factibilidad técnica, social y económica para la instalación de sistemas energéticos alternativos en áreas rurales del municipio donde es difícil o costoso extender las redes.

**Proyecto SP.3.4** Hacer convenios con municipios vecinos, que permitan abastecer las áreas limítrofes, alejadas de los centros de prestación de los servicios.

#### **En el marco de la Política de dotación de equipamiento social.(ES)**

**Programa ES.1** Estimulo al desarrollo de nuevos centros de servicios que permitan que la presencia municipal se extienda a lo largo y ancho del territorio.

**Proyecto ES.1.1** Construcción y dotación de puestos de salud en las veredas Vegas de Segovia y Escarralao.

**Programa ES.2** Dotación de infraestructura educativa y de apoyo a esta actividad en el área rural.

**Proyecto ES.2.1** Construcción y dotación de restaurantes escolares para las veredas: La Arenosa, Las parcelas, El veinte, La Porquera, Vegas de Segovia y Quebradóna Uno.

**Programa ES.3** Dotación de infraestructura recreativa en veredas.

**Proyecto ES.3.1** Construcción de infraestructura recreativa en las veredas que se agrupan hacia el Río Tiguí, límites con el municipio de El Bagre (San Pedro, Bagre Medio, La Rebatuña, Bocas de La Zorra, Bocas de Pocuné, Villa Alegre, Villa Amará y Villa Severa), además Pocuné Abajo y Medio.

**Proyecto ES.3.2** Construcción de infraestructura recreativa en las veredas que agrupan alrededor del Corregimiento de El Pato: Chilona Medio, Maestro Esteban Occidental y Central, La Tabla, Quebrada Pato, Vegas de Segovia, San Acevedo, Arenales y Vijagual Medio.

**Proyecto ES.3.3** Adecuación de cancha de fútbol en la vereda El Saltillo.

#### **En el marco de la Política de diversificación económica (E)**

**Programa E.1** Fomento al sector agropecuario y pesquero

**Proyecto E.1.1** Estudio de mercado de productos agrícolas promisorios para su comercialización

**Proyecto E.1.2** Prestación de servicios de Asistencia Técnica Básica a productores ubicados dentro del rango de UAF (Unidad Agrícola Familiar).

**Proyecto E.1.3** Otorgar incentivos tributarios a procesos agroindustriales

**Proyecto E.1.4** Fortalecimiento y creación de asociaciones campesinas

**Programa E.3** Incentivar el desarrollo del Sector Turístico

**Proyecto E.3.1** Plan de Desarrollo turístico

**En el marco de la Política de Desarrollo Cultural (C)**

**Programa C1** Consolidación y mejoramiento del sentido de pertenencia de los habitantes con respecto a su territorio.

**Proyecto C1.1** Generación de condiciones físico espaciales y económicas que permitan la apropiación del territorio por parte de comunidades tradicionalmente itinerantes, facilitando su organización, adhesión e identidad social y cultural.

**Proyecto C.1.2** Identificación y valoración del patrimonio étnico y cultural

**Proyecto C.1.3** Identificación, socialización y fortalecimiento de la cultura y tradición ribereñas del municipio.

En el marco de la Política Minera

**Programa M.1** Situación minera en el municipio.

**Proyecto M.1.1** Capacitación de la población minera en actividades educativas de organización, proyecto de inversión, conocimiento del código minero, funciones mineras del estado.

**Proyecto M.1.2** Legalización de la Actividad Minera

**Proyecto M.1.3** Capacitación al minero en técnicas de arranque, manejo, beneficio y recuperación de metales preciosos.

**Proyecto M.1.4** Inventario minero municipal.

**Proyecto M.1.6** Incentivar la exploración y explotación de la minería de veta y aluvión en el municipio de Zaragoza

**Proyecto M.1.7** Inventario de áreas degradadas por mineros de Antioquia y demás.

## **Capítulo 2.**

### **De los Usos del suelo rural**

**ARTÍCULO 123. Definición de usos.** La zonificación de usos del suelo en el marco de las políticas del Artículo 12 y expresada en el plano Usos del suelo rural que hace parte integral de este Acuerdo se divide en: Uso Minero, agropecuario y forestal protector.

**ARTÍCULO 124. Uso minero.** El uso minero se divide en minería de aluvión, minería de veta y minería combinada como se indica a continuación:

### **Minería de Aluvión**

Area agropecuaria con minería de aluvión en veredas Vegas de Zaragoza, Quinientos Cinco, Tosnován Uno, Tosnován Dos, Buenos Aires- Palizada, Aguas Prietas, Puerto Hobo, Escarralao, Maturana, Caño La Tres, Naranjal, Chilona Abajo, Rio Viejo, Cimarrón, La Doce, El Pato y San Juan de Pelusa.

**Uso principal:** Actividades agropecuarias tradicionales y tecnificadas. Minería con Plan de Manejo Ambiental, recuperación de suelos degradados, construcción de infraestructura vial y de servicios y equipamientos colectivos.

**Uso complementario:** Pesca artesanal sistemas agroforestales y silvopastoriles agroindustria (pistas de secado para cereales, transformación de frutales).

**Uso restringido:** Minería y alteración de los sistemas de drenaje naturales en los complejos cenagosos supeditados a Plan de Manejo Ambiental y a seguimiento periódico por parte de la entidad ambiental. Explotación maderera sujeta a licencia de aprovechamiento forestal. Adecuación de tierras para actividades agropecuarias en las áreas de humedales. Vivienda rural de baja densidad por fuera de las áreas de retiro de los ríos y quebradas..

**Uso Prohibido:** Excavaciones para minería u otras actividades en la servidumbre del oleoducto Colombia (30 metros a lado y lado de la línea de conducción). Construcción de viviendas u otras obras de infraestructura sobre cargueros resultantes de la actividad minera. Explotación de fauna silvestre en vía de extinción. Explotación pesquera bajo técnicas no permitidas: trasmayo, dinamita, barbasco, perturbación de refugios. Remoción total de la cobertura boscosa asociados a los sistemas cenagosos.

### **Minería de veta**

**Uso principal:** Minería de veta con Plan de Manejo Ambiental, construcción de infraestructura vial y de servicios y equipamiento colectivo.

**Uso complementario:** Actividades agropecuarias en suelos con pendientes menores del 30%. Sistemas agroforestales y silvopastoriles en suelos con pendientes entre el 30 y el 50%. Pesca artesanal, piscicultura y cría de especies menores, minería de aluvión en los cauces de los ríos y quebradas, explotación de maderas sujeta a licencias de aprovechamiento forestal

**Uso restringido:** Corredor de servicios y asentamientos humanos sobre el eje vial Segovia - Zaragoza, cacería de fauna silvestre para autoconsumo, exceptuando especies declaradas en vía de extinción.

**Uso Prohibido:** Excavaciones para minería o para otros fines a menos de 30 metros de la línea del oleoducto Colombia. Aprovechamiento forestal a "tala rasa" en suelos con pendientes superiores al 50%, cacería con fines comerciales.

### **Minería combinada**

Comprendida entre las veredas Naranjal, Caño La Tres, Cordero, Icacales y Quebradona Uno.

**Uso principal:** Minería de veta y minería de aluvión con Planes de Manejo Ambiental, exceptuando la minería de subsistencia, recuperación de áreas degradadas, ganadería, construcción de infraestructura vial y de servicios y equipamiento colectivo.

**Uso complementario;** Actividades agropecuarias y sistemas silvopastoriles en suelos con pendientes menores del 30%, ligados a prácticas de conservación de suelos. Sistemas agroforestales en suelos con pendientes menores del 50%.

**Uso restringido:** Explotación forestal condicionada a la obtención de licencias de aprovechamiento, minería de subsistencia

**Uso prohibido:** Asentamientos humanos sobre cargueros o en áreas aledañas a pozos generados por la actividad minera. Remoción total de la cobertura boscosa en áreas con pendientes mayores a 50%,

### **Area de minería restringida**

Zona correspondiente a la cuenca de la Quebrada Oca.

**Uso principal:** Minería de veta y minería de aluvión de subsistencia basada en el mazamorreo y barequeo, construcción de infraestructura vial y de servicios, equipamientos colectivos, recuperación de suelos, prácticas de conservación de recursos naturales

**Uso complementario:** Actividades agropecuarias, sistemas agrosilvopastoriles  
Reforestación de carácter protector productor

**Uso restringido:** Explotación forestal con planes de aprovechamiento forestal con pendientes menores del 50%.

**Uso Prohibido:** Minería de aluvión mecanizada con retroexcavadoras, monitores etc. Aprovechamiento forestal a "tala rasa" en suelos con pendientes mayores del 50%.

**ARTÍCULO 125. Uso agropecuario.** El uso agropecuario se localiza en la planicie aluvial, entre el Río Nechí y la Quebrada Cuturú, donde predominan los suelos con aptitud para las actividades agropecuarias. Comprende predios localizados en las veredas Las Parcelas, El Cincuenta, Escarralao, Aquí sí, La Maturana, Chilona abajo, Chilona medio, Río Viejo, La Tabla, Quebrada Pato, El Pato, San Juan de Pelusa, Maestro Esteban Central, Bocas de Maestro Esteban,

Maestro Esteban Occidental, Maestro Esteban Cabecera, San Acevedo y Vijagual medio.

**Uso principal:** Agricultura tradicional y tecnificada y ganadería en terrenos con pendientes suaves (menores al 15%) y sistemas agrosilvopastoriles en terrenos con pendientes moderadas (menores al 30%).

**Uso complementario:** Piscicultura, vivienda rural de baja densidad, bosques protectores productores en pendientes menores al 100%. Bosques productores y de protección en terrenos con pendientes superiores al 100%. y construcción de infraestructura vial, de servicios y equipamiento colectivo.

**Uso restringido:** Cacería para autoconsumo, minería.

**Uso Prohibido:** Cacería con fines comerciales o sobre especies declaradas en peligro de extinción. Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes superiores al 50%

**ARTÍCULO 126. Corredor de servicios vía Zaragoza - Caucasia.** Se define un corredor de servicios en el tramo de vía Zaragoza - Caucasia comprendido por las veredas El Cincuenta, Escarralao, La Maturana y Chilona Abajo y el ramal que conduce al corregimiento Buenos Aires (vereda Puerto Jobo), con los usos que se detallan a continuación:

**Uso principal:** Actividades comerciales complementarias al servicio de transporte y turismo.

**Uso complementario:** Recreación; Bosques productores y protectores productores. Actividades agropecuarias, sistemas agroforestales y silvopastoriles

**Uso restringido:** Vivienda rural respetando los retiros viales y a no menos de 50 metros de la línea de conducción del oleoducto Colombia

**Uso Prohibido:** Construcción de nuevas obras de infraestructura en la zona de retiro (50 m) del oleoducto.

**ARTÍCULO 127. Suelo de Protección en la zona rural.** Se declara suelo de protección en la zona rural de Zaragoza cada una de las áreas comprendidas en la jurisdicción municipal y que son destinadas a la conservación de los recursos naturales (Reserva Natural Bajo Cauca - Nechí, La Reserva Forestal del Magdalena y los Sistemas Cenagosos del Río Nechí), las áreas de aprovisionamiento de servicios públicos (microcuencas abastecedoras de acueductos y áreas para la generación de energía hidroeléctrica), las zonas sometidas a riesgos de origen natural (llanuras de inundación de ríos y quebradas), los sitios con patrimonio arquitectónico y cultural (la represa sobre la

Quebrada San Juan), las áreas con potencial patrimonio arqueológico o aquellas que puedan ser declaradas en el futuro como territorios étnicos.

**ARTÍCULO 128. Localización de la reserva natural Bajo Cauca - Nechí.** Hace parte de la reserva el sector noroccidental del municipio, en límites con el municipio de Cáceres, parte alta de la cuenca de la Quebrada Vijagual, en territorio comprendido por la vereda Arenales y que se extiende hasta la desembocadura de la Quebrada Puente Piedra sobre La Vijagual.

**ARTÍCULO 129. Usos de la reserva natural Bajo Cauca - Nechí.** Los usos de la reserva son los que se indican a continuación:

**Uso principal:** Bosque protectores

**Uso complementario:** Investigación científica.

**Uso restringido:** Actividades de esparcimiento pasivo (Ecoturismo)

**Uso Prohibido:** Actividades agropecuarias, mineras, cacería de fauna silvestre, actividades industriales y desarrollo de infraestructura, explotación comercial de los bosques

**ARTÍCULO 130. Zona de Amortiguamiento de la reserva natural Bajo Cauca - Nechí.** La zona de amortiguamiento, comprende territorios de las veredas Jajajala, El Tigre, San Juan de Popales, Vegas de Segovia, Arenales y San Acevedo. Los usos de la zona de amortiguamiento son los que se definen a continuación:

**Uso principal:** Bosques protectores - productores bajo sistemas de aprovechamiento sostenible de sus recursos y sistemas de producción agrosilvopastoril.

**Uso complementario:** Minería de subsistencia y pequeña minería con Plan de Manejo Ambiental, investigación y desarrollo de sistemas de producción basados en la diversidad de especies y productos. Producción pecuaria basada en piscicultura y especies menores. Recreación y turismo ecológico.

**Uso restringido:** Actividades agropecuarias en terrenos con pendientes hasta del 15%, obras de infraestructura, servicios públicos y equipamientos colectivos.

**Uso Prohibido:** Actividades mineras e industriales. Aprovechamiento forestal a "tala rasa" en suelos con pendientes mayores del 50%.

**ARTÍCULO 131 Localización de la Reserva Forestal del Magdalena.** Hacen parte de la reserva forestal del Magdalena los terrenos de la jurisdicción municipal de Zaragoza comprendidos dentro de la zona declarada como tal en la Ley 2 de 1959 y las posteriores sustracciones realizadas de acuerdo con la Ley. Para

efectos de uso el área de la reserva se dividió en dos subáreas como se indica en el artículo 132 del presente acuerdo.

**ARTÍCULO 132. Usos de la Reserva Forestal del Magdalena.** El uso de los suelos comprendidos dentro de la reserva forestal se divide de la manera como se indica a continuación:

#### **Subárea de colinas bajas**

Sistema colinado asociado a la cuenca del Río Tiguí que se extiende por las veredas: Corderito, El Tigre, Cimarroncito, La Arenosa, Bocas de Pocuné, Bocas de la Zorra, Nueva Ilusión, Quebradona Dos, Pocuné Abajo, Pocuné Medio, San Pedro, Bagre Medio, La Rebatía, Campo Alegre, Villa Severá y Villa Amará.

**Uso principal:** En terrenos con pendientes menores de 15% agricultura y ganadería extensiva con prácticas de conservación de suelos; sistemas agrosilvopastoriles en terrenos con pendientes menores del 30%; bosques protectores-productores (naturales o plantados) en pendientes menores del 100%; protección de microcuencas abastecedoras de acueductos y bosque protector en terrenos con pendientes superiores al 100%

**Uso complementario:** Investigación científica, recreación pasiva, educación ambiental.

**Uso restringido:** Explotación minera, cacería para autoconsumo, exceptuando especies en peligro de extinción. Construcción de obras de infraestructura vial y de servicios, equipamientos colectivos

**Uso Prohibido:** Todos los demás

#### **Subárea cordillerana**

Comprende sectores de las veredas Villa Severa, Villa Amará, Bagre Medio, Pocuné Medio, Quebradona Dos y Pablos Muera.

**Uso principal:** Bosques protectores y protectores-productores

**Uso complementario:** Agricultura de subsistencia en terrenos con pendientes menores al 30% y con prácticas de conservación de suelos. Sistemas agroforestales en terrenos con pendientes menores al 50%.

**Uso restringido:** Construcción de obras de infraestructura vial, de servicios públicos y equipamientos colectivos, cacería para autoconsumo, exceptuando especies en peligro de extinción y minería de aluvión en los cauces principales

**Uso Prohibido:** Extracción de madera, tala de bosque, cacería con fines comerciales, minería mecanizada, agricultura y ganadería diferentes a las de subsistencia.

**Parágrafo.** Varios de los usos establecidos por el Plan requieren que la Administración municipal gestione, en el corto plazo del Plan, las sustracciones respectivas a la reserva de acuerdo con lo establecido por la Ley 2 de 1959.

**ARTÍCULO 133. Localización de los sistemas cenagosos del río Nechí:** Se incluyen los humedales y espejos de agua formados sobre la llanura de inundación del Río Nechí, incluyendo los abanicos aluviales formados por las desembocaduras del Río Tiguí y la Quebrada Cuturú. Los principales sistemas cenagosos corresponden a los complejos cenagosos de La Paja - Tosnován (veredas Las Parcelas y Tosnován Uno), El Totumo (vereda Caño La Tres), Palizada (Buenos Aires), El Limón (Buenos Aires y vereda Puerto Jobo), Don Alonso (Vereda Río Viejo), Camboró (Veredas Cimarrón y El Pato) y Tafur (Vereda La Raya, paraje la 16).

**ARTÍCULO 134. Usos del suelo en los sistemas cenagoso del río Nechí.** El uso del suelo de los sistemas cenagosos definidos en el artículo 133 del presente Acuerdo será como se indica a continuación:

**Uso principal:** Actividad pesquera sostenible ajustada a la normatividad vigente y hábitat de fauna asociada a los ecosistemas acuáticos.

**Uso complementario:** Turismo ecológico e investigación, bosques protectores.

**Uso restringido:** Explotación maderera condicionada a la licencia de aprovechamiento forestal, cacería para autoconsumo, excluyendo las especies silvestres declaradas con algún riesgo de extinción, adecuación de tierras para actividades agropecuarias.

**Uso Prohibido:** La explotación pesquera con técnicas prohibidas por el decreto 1681 de 1978 o por los acuerdos 0016/87 y 0024/89 del INDERENA, y asentamientos humanos en el área de influencia de los sistemas cenagosos.

**Artículo 135. Localización de las microcuencas abastecedoras de acueductos.** Estas áreas corresponden a las quebradas La Temperatura, La Balsita y Los Angeles (acueducto municipal), La quebrada San Juan (acueducto del corregimiento Pato), la poza de Palizada (acueducto del corregimiento Buenos Aires), la quebrada La Romero (acueducto multiveredal Chilona- La Maturana). Así mismo se incluyen en esta categoría otras microcuencas que actualmente no cumplen esta función pero presentan un alto potencial para prestar o ampliar este servicio como es el caso de la quebrada El Empuje (posible fuente alterna para el acueducto municipal) y la quebrada La Arenosa (fuente que sustituirá a la quebrada San Juan para el abastecimiento del acueducto de Pato).

**ARTÍCULO 136. Usos del suelo en las microcuencas abastecedoras de acueductos.** El uso del suelo de las microcuencas abastecedoras de acueductos, definidas en el artículo 135 del presente Acuerdo será como se indica a continuación:

**Uso principal:** Bosques protectores o productores-protectores.

**Uso complementario:** Escenarios para la educación ambiental, la investigación y la recreación pasiva.

**Uso restringido:** De existir previamente alguna actividad agropecuaria en predios particulares, se permite su continuidad de forma provisional bajo sistemas de producción agro-forestal o silvo-pastoril, en tanto que el municipio no adquiera dicho predios.

**Uso prohibido:** Ganadería y agricultura, remoción total de la cobertura boscosa, minería, asentamientos humanos y obras de infraestructura diferentes a las destinadas para el aprovisionamiento de servicios públicos domiciliarios o a la recreación pasiva

**Artículo 137. Localización del área para la generación de energía hidroeléctrica.** Hace referencia a la totalidad de la cuenca de la quebrada San Juan, sobre la cual se espera activar un proyecto hidroenergético durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 138. Usos del suelo en el área para la generación de energía hidroeléctrica.** El uso del suelo en el área para la generación de energía hidroeléctrica definida en el artículo 137 del presente Acuerdo será como se indica a continuación:

**Uso principal:** Sistemas agroforestales, bosques naturales o plantados.

**Usos complementarios:** Escenarios para la educación ambiental, la investigación y la recreación pasiva, ganadería bajo sistemas silvopastoriles en terrenos con pendientes menores del 30%.

**Usos restringidos:** La ganadería y agricultura tradicional solo debe desarrollarse en terrenos de pendientes nulas o suaves, y utilizando prácticas para la conservación de suelos, pequeña, mediana y gran minería

**Usos prohibidos:** Remoción total de la cobertura vegetal en terrenos con pendientes superiores a 30%, obras de infraestructura sujetas a Estudios de Impacto Ambiental.

**ARTÍCULO 139. Patrimonio arquitectónico y cultural.** Se define como un área de interés patrimonial la represa sobre la quebrada San Juan, localizada entre las veredas El Pato y San Juan de Pelusa.

**ARTÍCULO 140. Patrimonio Arqueológico.** Por tener alto potencial arqueológico y mientras se realizan los estudios científicos necesarios a que se refiere el parágrafo 4 del Artículo 33 del presente Acuerdo, se condicionan todas las obras que impliquen movimientos importantes de tierra en las vegas y terrazas aluviales y cerros próximos de los ríos Porce y Nechí, a la realización de estudios previos de arqueología de rescate adelantados por personas o entidades competentes en la materia y de acuerdo con la normatividad vigente.

**ARTÍCULO 141. Zonas sometidas a riesgos de origen natural.** Se determinan como áreas sometidas a riesgo alto por inundación las llanuras de inundación de los ríos Nechí, Porce, Tigüi, Bagre y de las principales quebradas. En estas llanuras no se autorizará la construcción de viviendas ni de infraestructura de equipamiento colectivo.

**Parágrafo.** La administración municipal promoverá, en el corto plazo del Plan, acciones encaminadas a reubicar las viviendas e infraestructura sensible ubicadas en zonas con alto riesgo por inundación.

**ARTICULO 142 De las minorías étnicas.** El municipio de Zaragoza se reconoce como un territorio multiétnico tal como quedó consignado en la imagen Objetivo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial establecida en el Parágrafo del Artículo 10 de este Acuerdo. Como parte central de la Política de Minorías étnicas establecida por este Plan, la Administración municipal desarrollará programas de articulación de las comunidades étnicas organizadas en los procesos de desarrollo social del territorio, a través de la oficina de asuntos étnicos tal como lo dictamina la ley.

### **Capítulo 3**

#### **De la Infraestructura vial y de servicios básicos**

**ARTICULO 143. De las vías veredales o de tercer orden son:** Son las vías que establecen comunicación desde la cabecera municipal a las veredas o desde estas hasta las vías de carácter departamental o secundarias así:

- **La jerarquía del sistema vial rural.** Para la comprensión de los componentes del sistema vial rural, se distinguen:
  - Vías primarias rurales, aquellas que comunican las veredas entre sí y con las áreas urbanas del municipio
  - Vías secundarias, como su nombre lo indica, las que se desprenden de las vías primarias y dan el acceso directo a las veredas. En general, son las demás vías para uso integrado del vehículo, el animal y el peatón.
  - Caminos, aquellos que facilitan la movilidad animal y peatonal de los habitantes en forma individual o de grupos.
  - Vías fluviales, las conforma el sistema fluvial navegable del municipio y sirve

para la comunicación de la cabecera con municipios vecinos, los corregimientos y un gran número de veredas

**ARTICULO 144. De los proyectos viales y de transporte en el corto y mediano plazo.** Con el fin de mejorar las comunicaciones entre la cabecera municipal, las áreas urbanas de los corregimientos y las veredas de Zaragoza y municipios vecinos, se establecen los programas y proyectos enunciados en el artículo 83 del presente acuerdo en el marco de la Política para el mejoramiento de la comunicación entre áreas urbanas y rurales, ligado a la optimización de los sistemas de transporte.

#### TITULO IV DE LOS PLANES PARCIALES Y LOS INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION

##### Capitulo 1. De los planes parciales.

**ARTÍCULO 145. Concepto.** Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, y de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Podrán ser formulados en cualquier momento durante la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y presentados ante las autoridades de Planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo, dentro de las disposiciones reglamentarias de la Ley 388 de 1997 y teniendo en cuenta los criterios, directrices y parámetros que aquí se definan.

**Parágrafo 1:** La Oficina de Planeación y Obras Públicas municipales será la encargada de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia de un proyecto de plan parcial. igualmente será la responsable de presentarlos al Consejo Territorial de Planeación y de recoger las recomendaciones y consideraciones que allí se expresan sobre tales proyectos.

**Parágrafo 2.** La Alcaldía Municipal aprobará los planes parciales siempre y cuando acojan los parámetros y directrices aquí señalados y no contradigan las determinaciones ni las normas estructurantes de este Plan Básico de Ordenamiento.

**ARTÍCULO 146. Criterios para definir áreas objeto de planes parciales.** En la

definición de las áreas objeto de planes parciales para el municipio de Zaragoza se deben tener en cuenta estos criterios:

1. El Plan de Desarrollo vigente y el contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
2. La coherencia con las políticas y estrategias sobre uso y ocupación del suelo formuladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
3. La atención integral de problemas particulares de determinadas áreas urbanas o de expansión urbana.
4. El carácter morfológico homogéneo del área afectada.
5. La aplicabilidad de los instrumentos de gestión y financiación que ofrecen las leyes.
6. La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

**ARTÍCULO 147. Contenido de los planes parciales.** Deben incluir de acuerdo con las disposiciones reglamentarias sobre el tema, lo siguiente:

1. Definición de la política de desarrollo para el área objeto del plan, en función de su vocación, precisar los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orienten la respectiva intervención urbana.
2. Definición de la estrategia territorial que concrete las alternativas de planeamiento.
3. Definición de la estructura del sistema de espacio público que incorpore los sistemas estructurantes del Plan Básico de Ordenamiento.
4. Definición de los usos específicos del suelo y la forma de ocupación y aprovechamiento del suelo.
5. Estrategia de gestión que defina la manera como se llevará a cabo, tanto desde el punto de vista financiero como institucional, haciendo uso de los instrumentos que al respecto brinda la Ley 388 de 1997.
6. Descripción general de la intervención a realizar en el área objeto del plan.
7. Programación en el tiempo que defina los plazos para las distintas etapas de ejecución.
8. Simulación urbanística - financiera, mediante la cual se estudian los posibles escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico y de los costos y rentabilidad de la posible intervención, con miras a lograr la viabilidad del plan.
9. Posibles propuestas de delimitación de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere el caso.
10. Normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana, objeto del Plan.

**Parágrafo.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial no definió ningún Plan Parcial, lo que no impide que estos sean definidos en el futuro por parte de particulares o de la Administración municipal, de acuerdo con lo establecido por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

## Capítulo 2. De las unidades de actuación urbanísticas.

**ARTICULO 148. Concepto de unidad de actuación urbanística.** Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en el plan parcial, la cual, debe ser urbanizada o construida en el suelo urbano o de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano, como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a los propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Parágrafo 1:** Las unidades de actuación urbanística son en síntesis, formas de gestión para ejecutar programas, proyectos y obras que se formulen en los planes parciales que desarrollarán las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento territorial.

**Parágrafo 2:** Los planes parciales serán el único instrumento para definir las unidades de actuación urbanística, como mecanismo que permite el reparto de cargas y beneficios.

**ARTICULO 149. Criterios y procedimientos adoptados para la delimitación y caracterización de unidades de actuación urbanística.** Teniendo en cuenta la definición legal del artículo anterior, la unidad de actuación urbanística requiere:

1. En cuanto a su área, que ésta sea suficiente para llevar a cabo un desarrollo acorde con los objetivos y estrategias del Plan Básico de Ordenamiento y del Plan Parcial para esta determinada zona.
2. Un proyecto urbanístico y arquitectónico que responda a las directrices y parámetros de la estrategia señalada para el sector.
3. Debe acompañarse el proyecto con los estudios de factibilidad técnica, económica, social y financiera que lo sustenten.
4. Un planteamiento de los instrumentos de gestión y financiación que van a utilizarse en su ejecución.
5. Un respaldo institucional, público o privado, que permita asegurar su realización.

**Parágrafo:** La unidad de actuación urbanística debe identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprende un área total consistente con las exigencias de la modalidad de la intervención prevista.

**ARTICULO 150. Unidades de actuación urbanística.** Las Unidades de Actuación Urbanística contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial son las áreas definidas como suelo de expansión urbana en el Artículo 18 del presente Acuerdo y deberán desarrollarse como tales en el marco de los criterios establecidos en el artículo 145 de este Acuerdo.

**Parágrafo 1.** Los respectivos planes parciales definirán con precisión las áreas que conformarán cada unidad de actuación a ser desarrolladas como una unidad de planeamiento y propondrán los instrumentos para su conformación.

**Parágrafo 2.** En un plan parcial podrán definirse varias unidades de actuación urbanística.

### **Capítulo 3. De otros instrumentos y modalidades de gestión.**

**ARTICULO 151. De los instrumentos de gestión del suelo.** Son los mecanismos que permiten institucionalizar y ejecutar en la práctica las distintas acciones urbanísticas que se proponen en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial en los términos de la Ley 388 de 1997, para su utilización por parte de las autoridades locales.

**ARTÍCULO 152. Tipología de instrumentos.** En concordancia con la Ley 388 de 1997, se establecen los siguientes instrumentos

#### **1. Instrumentos para la adquisición del suelo:**

1.1. **Enajenación voluntaria.** Una vez se haga la declaratoria de utilidad pública acorde con alguno de los motivos enunciados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, se podrá proceder al mecanismo de enajenación voluntaria en los términos que la misma Ley establece.

1.2. **La expropiación judicial.** El municipio podrá adquirir, cuando no se llegue a un acuerdo para una enajenación voluntaria de inmuebles que han sido declarados de utilidad pública o interés social mediante la expropiación judicial.

1.3. **La expropiación por vía administrativa.** En caso de que existan condiciones especiales de urgencia, siempre dentro de los criterios de la Ley, se podrá proceder mediante este instrumento.

2. **Instrumentos para modificar la estructura predial.** La redefinición de predios al interior de una unidad de actuación urbanística para lograr una mejor repartición de cargas y beneficios, podrá lograrse mediante:

2.1. **El sistema de reajuste de tierras,** que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía y teléfonos, en caso de incorporación de suelo de expansión.

2.2. **El sistema de integración inmobiliaria** para suelo urbano en tratamientos

de redesarrollo o renovación, y luego desarrollados por la Ley 388 de 1997.

**3. Instrumentos para el reparto equitativo de cargas y beneficios.** Son los mecanismos que deberán establecer los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen, fundamentados en el principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas. Estos mecanismos son:

3.1. Las unidades de actuación,

3.2. La compensación urbanística

3.3. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo.

**Parágrafo.** Otórganse facultades al Alcalde para que en el término de 6 meses contados a partir de la vigencia de este Acuerdo, desarrolle las normas que permitan manejar estos instrumentos.

**ARTÍCULO 153. Concepto de compensación urbanística.** Es el mecanismo mediante el cual el municipio y las autoridades ambientales podrán compensar a los propietarios de los terrenos o inmuebles definidos en el Plan Básico de Ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por esta carga derivada del ordenamiento, con el objeto de que los propietarios encuentren un incentivo para asegurar esta conservación sin que el Estado tenga que adquirir tales inmuebles o terrenos.

**Parágrafo.** La Administración Municipal en concertación con las autoridades correspondientes definirá en un estudio posterior los elementos que concretarán tales compensaciones, sobre las distintas áreas o inmuebles motivo de esas definiciones de conservación. Para tal efecto el Alcalde presentará una propuesta de desarrollo normativo en este aspecto en un término de 6 meses posteriores a la adopción del PBOT.

**ARTÍCULO 154. De los derechos transferibles de construcción y desarrollo.** Es el instrumento mediante el cual la administración municipal podrá trasladar el potencial de construcción, expresado en índices de edificabilidad de un inmueble, al que se ha eliminado la concreción de tal derecho en virtud de un ordenamiento, a otro inmueble o terreno definido como receptor, de conformidad con objetivos y lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo.** Al eliminar la concreción de tales derechos, estos se podrán convertir en títulos de desarrollo que podrán negociarse y ubicarse sobre otro inmueble. La administración municipal con la asistencia del Ministerio de Desarrollo deberá avanzar en el estudio detallado de estos instrumentos y presentar una propuesta normativa como desarrollo complementario del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 155. Del concepto de afectación legal de predios.** Se entiende como tal, toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la

obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental .

**Parágrafo.** Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables hasta un máximo de seis (6). En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

**ARTICULO 156. De la afectación de predios.** Para el desarrollo de los proyectos viales en el corto y mediano plazo, se afectan los predios comprometidos por los proyectos indicados en el artículo 54 del presente Acuerdo.

**Parágrafo.** La entidad pública que hace la afectación deberá notificarla personalmente al propietario y hacer la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, son pena de inexistencia según el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

#### **Capítulo 4. De los instrumentos de financiación.**

**ARTÍCULO 157. Concepto.** Son aquellos dirigidos a la consecución de recursos que aseguren la ejecución de programas y proyectos estratégicos y prioritarios del desarrollo urbano del Municipio y pueden hacer parte de la estrategia de financiación del plan, acorde con las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

**ARTÍCULO 158. La participación en plusvalía.** Acorde con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se constituye en un instrumento de financiación en la medida en que debe destinarse a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y en general la calidad urbanística del territorio municipal.

**ARTÍCULO 159. La participación en plusvalía por ejecución de obras públicas.** Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio

**Parágrafo.** El Concejo Municipal establecerá mediante Acuerdo de carácter general, las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía, referidas al monto de la participación y al momento de hacerla exigible a las formas de pago y a la destinación de los recursos, de acuerdo con las disposiciones

reglamentarias al respecto.

**ARTÍCULO 160. Contribución por valorización.** Es aquella que permite la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector de la ciudad.

**ARTICULO 161. Los pagarés y bonos de reforma urbana.** Este instrumento consiste en la posibilidad que se da a las entidades públicas municipales de emitir títulos de deuda pública en los términos que establece la Ley como forma de pago de terrenos adquiridos por el Municipio en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación. Los primeros y los segundos pueden ser destinados a la financiación de proyectos de desarrollo urbano en general.

**ARTÍCULO 162. Fondos de compensación.** La Administración municipal podrá constituir fondos para garantizar el pago de compensaciones, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

**ARTICULO 163. Financiación para los programas y proyectos.** Para la ejecución de los programas y/o proyectos la administración municipal emprenderá y/o continuará las siguientes acciones:

- Saneamiento fiscal de la Administración Municipal
- Austeridad en el gasto público
- Cooperación y trabajo mancomunado con el sector privado y la comunidad en general
- Reducción de los gastos de funcionamiento
- Incremento de la eficiencia en el recaudo
- Legalización del sector minero para el pago de las regalías y tasas por concepto de explotación de recursos no renovables
- Atracción de recursos del plan nacional de desarrollo e internacionales para el fomento y promoción de las pequeñas y medianas empresas
- Atracción de recursos que el plan nacional de desarrollo destina para Vivienda de Interés Social

### **Capítulo 5.**

#### **De las normas urbanísticas complementarias.**

**ARTICULO 164. Concepto.** Son aquellas normas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y que deben incorporarse al Programa de Ejecución de dicho Plan. También son normas complementarias, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas

específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

**ARTICULO 165. Normas urbanísticas complementarias.** Son normas complementarias del Plan Básico de Ordenamiento Territorial entre otras según la Ley 388 de 1997:

1. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de riesgo.
2. Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de los planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de redesarrollo o mejoramiento integral, que se aprobarán según las disposiciones de la Ley.

## **TITULO V DEL PROGRAMA DE EJECUCION**

**ARTICULO 166. Concepto.** Son las actuaciones sobre el territorio previstas en este Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la actual Administración Municipal, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

Este programa de ejecución es de carácter obligatorio, según lo establecido por el artículo 18 de la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 167. Adopción del Programa de Ejecución.** Continúan vigentes los proyectos de ordenamiento incluidos en el Plan de Desarrollo municipal y su correspondiente Plan trianual de inversiones; así como los contemplados en el Plan de inversiones que hacen parte del presupuesto general que el municipio aprobó para el año 2000. Estos proyectos se consideran como el programa de ejecución de la actual administración municipal; se exceptúa el comprometer a través de este Acuerdo el programa de ejecución del próximo periodo de gobierno municipal 2001 - 2003, aunque sea considerado como corto plazo para los efectos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Para garantizar la ejecución del Plan de Ordenamiento, el Plan de Desarrollo y el correspondiente plan trianual de inversiones del periodo 2001 - 2003 contendrá, entre otros, los proyectos y programas del corto plazo que se adopten con el presente Acuerdo.

## **PARTE TERCERA DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 168. Control y seguimiento del Plan.** La administración municipal por conducto de su Oficina de Planeación y Obras Públicas dispondrá lo pertinente

para llevar a cabo un proceso continuo de seguimiento y evaluación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de manera permanente a lo largo de la vigencia del mismo, con la participación de todas las partes interesadas y en especial del Consejo Municipal de Planeación, entidad asesora en esta materia y cuya función entre otras, es la de hacer el seguimiento al Plan y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea el caso y dentro de los parámetros legales para el efecto.

**ARTICULO 169. De la obligatoriedad del Plan de Ordenamiento Territorial.**

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Plan Básico de Ordenamiento, a su desarrollo en Planes Parciales y a las norma complementarias que se expidan.

**ARTICULO 170 De la vigencia y modificaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.** El contenido del Plan de Ordenamiento Territorial tendrá las vigencias que se señalan a continuación, en concordancia con lo establecido por la Ley 388 de 1997:

El Componente General de largo Plazo estará vigente hasta el fin de 2009; el componente general, urbano y rural de largo y mediano plazo estará vigente hasta el año 2006 y el componente urbano y rural de corto plazo estará vigente hasta el año 2003.

**Parágrafo.** El presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrá ser modificado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 y decretos reglamentarios, al vencimiento de las vigencias establecidas. No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan, éste continuará vigente hasta tanto se proceda a su nueva formulación en los términos establecidos por la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 171. De los órganos de control, seguimiento y evaluación.** los constituyen:

1. El Honorable Concejo Municipal que ejercerá el control político de la gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial
2. El Consejo territorial de Planeación que una vez finalizado el Plan de Ordenamiento Territorial, tiene la función de dar seguimiento y proponer los ajustes y revisiones cuando sea el caso.
3. Las Juntas Administradoras Locales que por Ley, tienen la función de velar por el desarrollo armónico de su territorio y de participar en la veeduría de los programas y proyectos que plantea el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
4. Los grupos cívicos de que trata el numeral 3 del artículo 22 de la Ley 388 de 1997 para la veeduría y seguimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 172. De la participación comunal en el proceso siguiente a la adopción del Plan.** Las organizaciones cívicas mantendrán su participación en el ordenamiento del territorio en los siguientes eventos:

- Para proponer, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamientos del suelo en microzonas de escala vecinal, esto es, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales. En las zonas exclusivamente residenciales, estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, siempre y cuando no se afecte el uso del espacio público de acuerdo con las normas generales.
- Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del Plan.
- Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, a través de procedimientos acordes con las políticas locales de descentralización.

**Parágrafo.** Las Juntas Administradoras Locales asumirán el papel de representantes de su comuna en los casos en que la Ley permita la redefinición de las intervenciones o cambios sobre las definiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 173 De la conformación de Comités.** El alcalde determinará la conformación y composición de los Comités que se requieran para la adecuada ejecución del Plan Básico de Ordenamiento, teniendo en cuenta las instancias locales, regionales, departamentales y nacionales según sea el caso.

**ARTÍCULO 174 De la adquisición y expropiación de inmuebles.** Toda adquisición o expropiación de inmuebles para ser destinados a los fines señalados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, deberá cumplir con los objetivos y normas de uso del suelo establecidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen.

Cuando la Administración municipal decida utilizar el mecanismo de expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que lo hacen posible será la de la dirección Municipal de Planeación y Obras Públicas.

**ARTICULO 175. Documentos anexos.** Adóptense como anexos de este acuerdo en los términos de los Artículos 17 y 20 del Decreto 879 de 1998, los siguientes documentos:

1. Documento técnico de soporte, constituido por los siguientes informes

Diagnóstico  
Formulación

## 2. El documento resumen

Los planos denominados así:

### **Diagnóstico**

- 5.1 Localización del municipio según ubicación nacional, departamental y regional.
- 5.2 Incongruencias limítrofes municipales.
- 5.3 Territorio Guerrillero, década 1980
- 5.4 Sectores armados del municipio, territorio de conflicto armado
- 6.1 Distribución de la población por veredas y sectores
- 6.2 Migración de la población en los últimos 40 años.
- 6.3 Grupos étnicos del municipio de Zaragoza
- 6.4 Índice de morbilidad por mercurio
- 6.5 Índices de malaria por veredas
- 7.1 Pluviométrico y de zonas de vida
- 7.2 Mapa hidrográfico
- 7.3 Agrológico
- 7.4 Areas de manejo especial y zonas de protección
- 7.5 Geológico
- 7.6 Geomorfológico
- 7.7 Amenazas de origen natural en la cabecera municipal de Zaragoza
- 7.8 Amenazas de origen natural de la cabecera del corregimiento de Buenos Aires
- 7.9 Amenazas de origen natural de la cabecera del corregimiento de El Pato
- 7.10 Riesgo en la Cabecera municipal de Zaragoza
- 7.11 Riesgo en la cabecera del corregimiento de Buenos Aires
- 7.12 Riesgo de la cabecera del corregimiento de El Pato
- 7.13 Amenazas de origen natural de la zona rural de Zaragoza
- 7.14 Potencial Minero
- 8.1 Actividades económicas
- 9.1 Jerarquía vial, área rural
- 9.2 Infraestructura, área rural
- 9.3 Infraestructura educativa, área rural
- 9.4 Equipamiento, área urbana
- 9.5 Conflictos de uso en el área urbana y propuesta de equipamiento
- 9.5a Uso actual de la cabecera municipal
- 9.5b Uso actual, Corregimiento de Buenos Aires
- 9.5c Uso actual Corregimiento de El Pato
- 9.6 Espacio público actual, área urbana
- 9.7 Equipamiento, Corregimiento de Buenos Aires
- 9.8 Equipamiento, Corregimiento de El Pato
- 9.9 Patrimonio, área urbana
- 9.10 Puntos de conflicto y sentidos viales, área urbana
- 9.11 Jerarquía vial, corregimiento de El Pato
- 9.12 Conflictos de servicios públicos en el área urbana

Hasta aquí 726

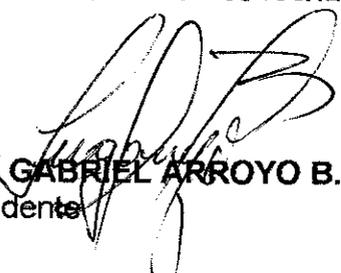
### Formulación

1. Propuesta vial rural
2. Zonas homogéneas, cabecera municipal
3. Suelo de protección urbano
4. Zonas homogéneas, corregimiento de Buenos aires
5. Zonas homogéneas, corregimiento de El Pato
6. Propuesta de espacio público
7. Propuesta vial, área urbana
8. Propuesta de servicios públicos. Área urbana
- 8a propuesta se servicios públicos, corregimiento de El Pato
- 8b Propuesta de servicios públicos, corregimiento de Buenos Aires
- 9 Tratamientos urbanísticos, área urbana
- 10 Tratamientos urbanísticos, Corregimiento de Buenos aires
11. Tratamientos urbanísticos, corregimiento de El Pato
- 12 Zonificación de usos rurales
13. Clasificación del suelo

**ARTICULO 176.** Adóptese las disposiciones de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia, dadas mediante Resolución 3679 del 05 de diciembre de 2.000, sobre los aspectos ambientales del Plan básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zaragoza

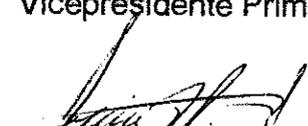
**ARTÍCULO 177. Vigencia del Acuerdo.** El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado en el Honorable Concejo Municipal de Zaragoza a los doce (12) días del mes de diciembre de 2.000, después de haber sido discutido y aprobado en dos sesiones de diferentes fechas.

  
**LUIS GABRIEL ARROYO B.**  
Presidente

  
**MARIA NELLY TAPIAS M.**  
Vicepresidente Segundo

  
**RUBEN DULIS YALI R.**  
Vicepresidente Primero

  
**IRINA EDNAURTI USUGA N.**  
Secretaria