

REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

MUNICIPIO DE EL RETEN



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
RETENgamos El Orden 2000-2008

NORMAS URBANISTICAS

JUNIO DEL 2000

NORMAS DE URBANISMO

PARTE I: DEFINICION DE LAS NORMAS.

ARTICULO 1: Es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y la consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas están jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia especificados en el presente reglamento.

ARTICULO 2: CONTENIDO DEL CODIGO.

Este documento contempla aspectos generales necesarios para el desarrollo y buena comprensión de las normas urbanísticas ordenadas de acuerdo a la Ley.

TITULO I:	Clasificación y límite de los suelos
TITULO II:	Definición de áreas, actuaciones y tratamientos urbanísticos de acuerdo con la conservación y el manejo del patrimonio histórico.
TITULO III:	Reserva de zonas para la conservación de redes primarias de infraestructura vial y de servicios masivos domiciliarios.
TITULO IV:	Reserva del espacio público a través del nivel de planificación de mediano plazo.
TITULO V:	Unidades de actuación urbanística
TITULO VI:	Directrices para la formulación y adopción de Planes Parciales.
TITULO VII:	Definición de las zonas de protección y conservación de los recursos naturales.
TITULO VIII:	Delimitación de zonas de riesgos
TITULO IX:	Clasificación usos del suelo según la actividad desarrollada
TITULO X:	Normas para áreas de uso residencial
TITULO XI:	Normas especiales para cada zona residencial
TITULO XII:	Reglamentación para urbanizaciones en zonas residenciales
TITULO XIII:	Normas para el espacio público
TITULO XIV:	Normas para zona de uso comercial y de servicios.
TITULO XV:	Normas especiales para cada zona comercial
TITULO XVI:	Normas para zonas de uso institucional
TITULO XVII:	Normas para uso recreacional
TITULO XVIII:	Clasificación del suelo rural
TITULO XIX:	Normas para las áreas de uso agrícola y pecuario
TITULO XX:	Equipamientos estratégicos en la zona rural
TITULO XXI:	Normas para las redes de servicios masivos domiciliarios



TITULO XXII: Zona de conservación arquitectónica, histórica y cultural
TITULO XXIII: Requisitos para la preservación de proyectos
TITULO XXIV: Acciones de tratamiento urbanístico
TITULO XXV: Planes Parciales Urbanos
TITULO XXVI: Criterios para definir un Macroproyecto

ARTICULO 3: PARTE LEGAL.

Las normas que sustentan contenidos, criterios y métodos específicos del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de El Retén 2.000 - 2.008 son:

La Constitución Política de 1.991, en varios de sus artículos se refiere a temas y sectores que tienen que ver con la ordenación del Territorio, entre las que se pueden mencionar:

- Σ Artículo 80: hace referencia a la planificación, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales
- Σ Artículos 103 y 106: Establecen las formas y esquemas de participación comunitaria en las decisiones que son de su interés, con respecto a los recursos naturales.
- Σ Artículo 311: Establece un conjunto de fines básicos que deben ser logrados por los municipios, dentro de los cuales se destacan los siguientes: prestación de servicios masivos domiciliarios, construcción de obras para el desarrollo local, ordenamiento del territorio, promoción de la participación ciudadana, promoción del mejoramiento social y cultural de sus habitantes, entre otros.
- Σ Artículo 313: Concede facultades a los Concejos Municipales para reglamentar el uso del suelo, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción, preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural municipal.
- Σ Artículo 339: Define la necesidad de desarrollar estrategias y orientaciones de política económica, social y ambiental para asegurar la acción de las entidades territoriales.

El desarrollo de estos artículos de la Constitución Política de 1.991, lo llevó a cabo el Legislativo Colombiano, y el Gobierno Nacional, a través de las siguientes leyes y decretos:

- Σ Ley 3a. de 1991. Organiza lo relacionado con la Vivienda de Interés Social (VIS), Crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y define aspectos



inherentes a su ejecución, asistencia técnica y financiación. Según lo establecido en la ley, todo municipio o Distrito es responsable dentro de su respectivo territorio de coordinar lo relacionado con el Sistema Nacional de Vivienda, lo cual los compromete a ejecutar directamente este tipo de soluciones de vivienda. En este sentido, se establece que los planes de Ordenamiento Territorial deben tener especial atención hacia las áreas actuales y futuras determinadas como provisión de áreas para viviendas de interés social destinadas al desarrollo de programas específicos de vivienda de esta naturaleza.

- Σ Ley 99 de 1993. Creó el Ministerio del Medio Ambiente y se organizó el Sistema Nacional Ambiental (SINA); y establece específicamente en su artículo 65: Dictar, dentro de los límites establecidos por la Ley, los reglamentos y las disposiciones superiores, las normas de ORDENAMIENTO TERRITORIAL y las regulaciones sobre el uso del suelo.
- Σ Ley 134 de 1994: Precisa los mecanismos de participación ciudadana y las normas fundamentales a partir de las cuales se rige la participación democrática de las organizaciones civiles.
- Σ Ley 136 de 1994: Define los principios generales sobre la organización y funcionamiento de los municipios, precisando que uno de los principales es el de ordenar el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal.
- Σ Ley 140 de 1.994: Reglamentó lo referente a la Publicidad Exterior.
- Σ Ley 142 de 1994 “Ley del Régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios”: Regula la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía pública básica conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural, entre otros, vitales para el desarrollo de las comunidades urbanas y rurales.
- Σ Ley 152 de 1994: Establece los procedimientos y mecanismos para la elaboración, aprobación, ejecución, seguimiento, evaluación y control del Plan de Desarrollo, siendo aplicable a la Nación, las entidades territoriales y organismos públicos de todo orden. Fija herramientas y mecanismos que viabilizan y facilitan procesos de planeación, fijando claramente competencias y responsabilidades.
- Σ Decreto 2150 de 1.995 sobre los establecimientos industrial y comercial o de otra naturaleza.
- Σ Ley 361 de 1.997: Sobre la Eliminación de barreras arquitectónicas.

- Σ Ley 388 de 1997: Señala como objetivos: Establecer los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa



del patrimonio ecológico y cultural. Seguidamente define los principios que fundamentan el Ordenamiento Territorial: 1) La función social y ecológica de la propiedad; 2) La prevalencia del interés general sobre el particular y, 3) La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

- Σ Ley 397 de 1.997: Sobre Patrimonio, Cultura y Etnia.
- Σ Decreto 151 de 1.998: Reglamenta las disposiciones sobre Compensaciones.
- Σ Decreto 1521 de 1.998 del Ministerio de Minas y Energía.
- Σ Decreto 540 de 1.998: Reglamenta las disposiciones referentes a la Transferencia gratuita.
- Σ Decreto 879 de 1998: Reglamenta disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y profundiza los aspectos metodológicos y de contenido relacionados con los Planes de Ordenamiento Territorial. Asimismo, establece como fecha límite para su presentación y aprobación el día 21 de enero de 1999.
- Σ Decreto 1052 del 10 de Junio de 1998: Reglamenta las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.
- Σ Decreto 1420 del 24 de julio de 1998: Orientado a señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos destinados a precisar los valores comerciales de los bienes inmuebles.
- Σ Decreto 1502 de 1.998: Reglamentó las Curadurías Urbanas.
- Σ Decreto 1504 del 4 de agosto de 1998: Contiene un conjunto de directrices asociadas con el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.
- Σ Decreto 1507 del 4 de agosto de 1998: Establece disposiciones encaminadas a reglamentar la formulación de los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística contenidos en la Ley 388 de 1997.
- Σ Decreto 1599 del 6 de agosto de 1998. Desarrolla aspectos asociados con disposiciones referentes a la participación por plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.
- Σ Decreto 796 de 1.999: Modificó el artículo 20 del Decreto 1504 de 1.998 sobre Espacio Público.
- Σ Decreto 151 de 1999: Se amplió el plazo de elaboración y aprobación de los Planes de Ordenamiento Territorial al 24 de enero del año 2.000.
- Σ Decreto 428 de 1.998: Reglamentó las Unidades Inmobiliarias Cerradas.
- Σ Ley 507 de 1.999: Por el cual se prorroga el plazo máximo del artículo 23 de Ley 388 de 1.997, hasta el 31 de Diciembre de 1.999.
- Σ Ley 508 del 29 de julio de 1.999: Por la cual se establece el Plan Nacional de Desarrollo 1.998-2002 "Cambio para Construir la Paz".



Σ Ley 546 del 23 de diciembre de 1.999 "Ley General de Vivienda", el artículo 23 incluye una prórroga del plazo máximo de entrega de los planes de ordenamiento territorial, hasta el 30 de Junio del 2.000.

ARTICULO 4: PRINCIPIOS DE LAS NORMAS.

El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Retén 2.000 - 2.008 "**RETENgamos El Orden**", se fundamenta 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 beneficios.
4. Función pública del urbanismo.
5. La participación democrática, fomentando la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.

ARTICULO 5: APLICACIÓN.

Las Normas de Urbanismo tiene aplicación en todos los procesos y obras de urbanismo, parcelación, renovación, erradicación, mejoramiento, construcción, demolición, reconstrucción, restauración, reformas, adiciones, mejoras, etc., que se lleven a cabo en el Municipio de El Retén (Magdalena).

ARTICULO 6: DEFINICIONES GENERALES.

Las definiciones que se adoptan para las siguientes normas de Urbanismo, están indicadas así:

Agrupación Comercial: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el comercial.

Agrupación Institucional: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el Institucional.

Agrupación Recreacional: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el de Recreación.

Agrupación Residencial: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el de la vivienda.



Aislamiento Lateral: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación o línea de construcción y uno cualesquiera de los linderos laterales del lote.

Aislamiento Posterior: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación o línea de construcción y el lindero posterior del lote.

Almacén: Es el local de una edificación destinado a la venta de artículos al detal.

Altura de piso: Es la distancia vertical entre piso fino y fondo de placa del siguiente piso.

Altura Libre: Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

Ancho del Lote: Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos es la distancia entre dichos linderos, medidos a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por un punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de paramento y el lindero posterior del lote.

Ancho de la Vía: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de paramento o demarcación.

Andén: Es la parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de paramento y el bordillo, cuya superficie dura esta destinada al transito de peatones.

Antejardín: Es la línea privada comprendida entre la línea de bordillo y la línea de andén.

Aprovechamiento del suelo: Es el número de metros cuadrados de la construcción permitidos por las normas urbanísticas por cada metro cuadrado de suelo.

Area Bruta Residencial: Es el área total urbanizada menos las áreas dedicadas al uso público, institucional, comercial y otras áreas o residenciales.

Area Cubierta: Es la proyección del total de la edificación techada, sobre un plano horizontal.

Area de Construcción: Es la suma de las áreas de construcción dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas.



Area del Lote: Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

Area Forestal: Es el área compuesta por el cauce natural y la ronda hídrica en ríos, quebradas y canales.

Area Inmobiliaria: Es el área neta, menos el área de las zonas verdes, escuelas u otros servicios comunales y lotes libres, es decir, el área de los lotes ocupados por viviendas exclusivamente.

Area Libre: Es la superficie restante del lote al descontar el área ocupada. En el computo del área libre no se tendrá en cuenta los buitrones de ventilación ni los patios.

Areas de cesión para vías: Son aquellas zonas destinadas a las vías para vehículos y peatones.

Area Urbana: Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios masivos domiciliarios.

Areas o zonas verdes: Son espacios abiertos de uso público o comunal, destinados a la recreación, ornamentación y control ambiental del municipio, que hacen parte del sistema ambiental y de espacio público y tienen como función principal el reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios públicos.

Barrio: Es un sector residencial que tiene una identidad y unos límites geográficos claros. Básicamente es una unidad residencial, pero mediante una junta de acción comunal puede adquirir una organización social que es reconocida oficialmente por el municipio. Se considera como la unidad mínima de organización de la cabecera municipal.

Berma: Parte exterior de la vía destinado al soporte lateral de la calzada para el tránsito de peatones, semovientes y ocasionalmente al estacionamiento de vehículos y tránsito de vehículos de emergencia.

Bordillo: Es la faja de material durable, normalmente de concreto simple o reforzado que separa la calzada del andén, la calzada del separador y/o la calzada de la zona verde.

Calle: Es la vía urbana con sentido predominante Este - Oeste.



Carrera: Es la vía urbana con sentido predominante Sur - Norte.

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

Camino Carreteable: Vía no apta para el tránsito regular de vehículos automotores, destinada principalmente al tránsito humano, animal y tractores.

Carretera: Vía rural diseñada para el tránsito de vehículos.

Carril: Parte de la calzada destinada al tránsito de una sola fila de vehículos.

Carril de circulación: Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada, cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

Cauce: Es la zona de terreno por la cual corre el flujo o reflujo de los ríos, quebradas, o corrientes de agua sin salir de su margen.

Cercas o cerramientos: Todo elemento que separa dos (2) lotes o áreas diversas.

Conservación Histórica y Arquitectónica : Es la actuación urbanística de tratamiento que limita la transformación de la estructura física del área del municipio de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

Construcción: Es la estructura con carácter temporal o permanente ejecutada para abrigo o servicios del hombre y sus pertenencias.

Contaminación acústica: Se entiende el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

Equipamiento: Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar a la comunidad que los utiliza.

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



Estación de Servicio: Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación, servicios de montallantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos.

Estacionamiento: Es el lugar destinado al aparcamiento de vehículos por el público en general.

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

Licencia: Es el acto por el cual la Secretaría de Planeación o la instancia que haga sus veces, autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. Las licencias podrán ser de urbanismo, construcción o restauración.

Lindero: Es la línea común que separa dos (2) lotes o áreas diversas.

Línea de Construcción: Es la línea que determina el contorno de la edificación en el primer piso, cuando no existe antejardín, la línea de demarcación y de construcción son coincidentes.

Línea de Paramento: Es la línea que divide la propiedad particular de la zona de uso público o comunal.

Lote: Es el terreno destinado a las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público.

Lote de Esquina: Es el terreno adyacente a la intersección de dos (2) o más vías públicas.

Lotificación: Es la división de un globo de terreno en lotes.

Malla Vial: Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías en el sentido longitudinal y transversal, entre las cuales se encuentran las vías principales, secundarias y terciarias del sistema vial.

Manzana: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por zonas de uso público y formado por varios lotes.



Norma: Comprende el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales que regulan o encauzan el desarrollo del municipio.

Normas para urbanización: Comprende las normas técnicas y legales para la división de terrenos por parcelas o urbanizaciones en concordancia con los usos establecidos. Contempla los requisitos para la construcción de los servicios masivos domiciliarios y las vías de la urbanización, lo mismo que los de áreas para zonas verdes, servicios comunales de usos público y privado.

Parcelación: Es la división de un terreno rural en lotes y parcelas para uso agropecuario.

Parque: Es por definición un espacio libre situado al interior del municipio, destinado a la recreación al aire libre y al contacto con la naturaleza. En el parque predominan los valores paisajísticos y naturales sobre cualquier elemento arquitectónico que lo conforma.

Perímetro urbano: Consiste en el lindero del área considerada urbanizable o aquella en el cual se permite el uso urbano y que debe ser igual según la Ley 388 de 1.997 al perímetro sanitario.

Predio: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público.

Rampa: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos (2) niveles de una edificación.

Restauración: Tiene como fin preservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento, se basa en el respeto de la sustancia antigua y de los documentos auténticos.

Ronda Hídrica: Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico.

Separador: Franja que independiza dos calzadas de una vía y forma parte de la vía.

Servicios Masivos Domiciliarios: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comunidad y seguridad (agua



potable, recolección de basuras, alcantarillado, teléfono, gas natural y energía eléctrica).

Terrenos no Urbanizables: Terrenos que por su ubicación, características físicas o imposibilidad de prestación de servicios a nivel urbano, no pueden ser adecuados o destinados para urbanización.

Uso: Es el tipo de utilización asignado a un terreno a una edificación o parte de éstos.

Uso Complementario: Es aquel que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.

Uso Principal: Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

Valor Comercial: Precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Vía Principal: Es la vía del sistema vial con la única función de mover tráfico en forma rápida.

Vía Secundaria: Es la vía del sistema vial urbano que ofrece como primera función mover el tráfico como segunda función proporcionar el acceso a las propiedades colindantes.

Vía Terciaria: Ofrecen el acceso a las viviendas o predios.

Vías Rurales: Ofrecen el acceso a los predios rurales.

Viviendas adosadas: Son viviendas semejantes situadas en dos (2) lotes contiguos sin separación en una de sus medianías y con aislamiento en alguna de las otras.

Vivienda de Interés Social: Es aquella que goza de algún tipo de protección pública mediante subsidios o créditos especiales para su adquisición, construcción o mejoras, y por lo tanto está sujeta a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de su carácter.

Vivienda Unifamiliar: Cuando en la unidad predial se construye una sola unidad habitacional.



Vivienda Bifamiliar: Cuando en una unidad predial se construye dos (2) unidades habitacionales.

Vivienda Multifamiliar: Cuando en una unidad predial se construye mas de dos (2) unidades habitacionales.

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de las edificaciones que sobresalen de las líneas de construcción y cuyo apoyo está dentro del área independiente.

Zona: Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad.

Zona Comercial: Es aquella destinada al intercambio de servicios y mercancías al detal, de artículos de primera necesidad para las zonas residenciales contiguas y de consumo diario o periódico.

Zonas Geoeconómicas Homogéneas: Se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares en cuanto a topografía, normas urbanísticas, servicios masivos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de las construcciones, valor por unidad de terreno, estratificación socioeconómica y las zonas morfológicas homogéneas.

Zonas Morfológicas Homogéneas: Son las que poseen características análogas en cuanto a tipología de terrenos, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

PARTE II. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES.

ARTICULO 7: Son las que determinan la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el Componente General del Plan y en las políticas y estrategias de corto, mediano y largo plazo del Componente Urbano y Rural. Prevalecen sobre 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.

TITULO I. CLASIFICACION Y LIMITE DE LOS SUELOS.

ARTICULO 8: Se ha determinado así la división del Suelo en el Municipio de El Retén (Magdalena):



ARTICULO 9: Suelo urbano: Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de mejoramiento integral. En ningún caso, el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario. El suelo urbano se clasificará en zonas de uso residencial, comercial y de servicios, Institucional, Industrial, Espacio público, de expansión urbana, de protección.

ARTICULO 10: Suelo de Expansión Urbana. Constituido por la porción de territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad, y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios masivos domiciliarios, áreas libres, parques, y equipamiento colectivo de interés público o social.

ARTICULO 11: Suelo Rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Conforman esta clasificación: Uso agropecuario, forestal, pesquero y piscícola, turístico, de protección.

TITULO II. DEFINICION DE AREAS, ACTUACIONES Y TRATAMEINTOS URBANISTICOS DE ACUERDO CON LA CONSERVACION Y EL MANEJO DEL PATRIMONIO HISTORICO.

CAPITULO I: CENTRO HISTORICO

SUBCAPITULO I: DETERMINACIÓN DEL AREA.

ARTICULO 12: El patrimonio histórico incluye la zona noreste de la cabecera urbana (Barrio La Ina), zona suroccidente (Barrio San Isidro) y zona Centro, determinados por los Campamentos de la United Fruiti Company y la Casa de la Cultura como zona de patrimonio histórico del municipio.



SUBCAPITULO II: ACTUACIONES URBANISTICAS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO.

ARTICULO 13: Se definen como actuaciones de construcción y desarrollo las nuevas viviendas en las áreas libres ubicadas en los barrios La Ina, San Isidro y San Miguel.

SUBCAPITULO III: TRATAMIENTOS DE CONSERVACION HISTORICA.

ARTICULO 14: Se determinan como conservación histórica las siguientes :

1. Recuperación de los inmuebles declarados patrimonio histórico.
2. Conservación de las conformaciones arquitectónicas existentes en los inmuebles declarados patrimonio histórico y su área de influencia.
3. Recuperación de parques y canchas deportivas.
4. Recuperación de fachadas de las viviendas en los Barrios La Ina y San Isidro.
5. Recuperación de los monumentos municipales.

SUBCAPITULO IV : TRATAMIENTO DE CONSERVACION ARQUITECTONICA.

ARTICULO 15: Se definen como tratamiento de conservación arquitectónica, los siguientes:

1. Recuperación de los antejardines como espacio público y de contaminación visual de la calle 7.
2. Conservación y restauración de los monumentos municipales.
3. Recuperación del espacio público y de las áreas verdes (parques).
4. Dotación del amoblamiento urbano y señalización.
5. Dotación de áreas de estacionamiento público en el centro del municipio y su área de influencia (Alcaldía, Iglesia San Juan Bautista, Telecom, Biblioteca).

SUBCAPITULO V: TRATAMIENTO DE CONSERVACION AMBIENTAL.

ARTICULO 16: Se definen como zonas de conservación ambiental las siguientes:

1. Recuperación de los cuerpos de agua de la quebrada Ají y el canal Patía II.
2. Adecuación y mantenimiento de la Calle 11 y su área de influencia.
3. Limpieza de canal de aguas lluvias en la calle 7.



TITULO III. RESERVA DE ZONAS PARA LA CONSTRUCCION DE REDES PRIMARIAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS MASIVOS DOMICILIARIOS.

CAPITULO I: INFRAESTRUCTURA VIAL.

ARTICULO 17: Las zonas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial se encuentran contempladas en el Componente General en el cual se determinó por el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

CAPITULO II: SERVICIOS MASIVOS DOMICILIARIOS.

ARTICULO 18: Las zonas para la construcción de redes primarias de servicios masivos domiciliarios, se encuentran contempladas en el Componente General en el cual se determinó por el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

TITULO IV. RESERVA DE ESPACIO PUBLICO A TRAVES DEL NIVEL DE PLANIFICACION DE MEDIANO PLAZO.

ARTICULO 19: En el marco del área prevista para expansión urbana del Municipio, dentro de la vigencia del EOT se destinarán como reservas de áreas para espacio público, el área de recarga, al canal Patía 2 y quebrada Ají.

ARTICULO 20: Para darle cumplimiento al Decreto 1504 de 1.998 (espacio público) que aparece en el Componente General en el cual se determinó por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 21: La recuperación del espacio público a lo largo de la calle 7.

TITULO V. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.

ARTICULO 22: Como Unidad de Actuación Urbanística, se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el EOT, ésta debe ser urbanizada o constituida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los servicios masivos domiciliarios y los equipamientos colectivos.



TITULO VI. DIRECTRICES PARA LA FORMULACION Y ADOPCION DE PLANES PARCIALES.

ARTICULO 23: Las directrices para la formulación y adopción de planes parciales están consignadas en el Componente General del Esquema de Ordenamiento Territorial.

TITULO VII. DEFINICION DE LAS ZONAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES.

ARTICULO 24: La definición de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales están determinados en el Componente General del Esquema de Ordenamiento Territorial.

TITULO VIII. DELIMITACION DE ZONAS DE RIESGO.

ARTICULO 25: La delimitación de las zonas riesgo están contenidas en el Componente General del Esquema de Ordenamiento Territorial.

PARTE III. NORMAS URBANISTICAS GENERALES.

ARTICULO 26: Son aquellas que permiten establecer los usos del territorio, la intensidad de usos del suelo, así como las actuaciones, los tratamientos y los procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión urbana. Por consiguiente otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con las especificaciones de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implican tal definición de derechos u obligaciones.

TITULO IX. CLASIFICACION USOS DEL SUELO SEGÚN LA ACTIVIDAD DESARROLLADA.

ARTICULO 27: La clasificación según la actividad desarrollada se determina así:

ZONA	Usos del Suelo
-------------	-----------------------



CABECERA URBANA	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Residencial ✓ Comercial ✓ Industrial ✓ Institucional ✓ Recreacional ✓ De Protección
ZONA RURAL	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Residencial ✓ Comercial ✓ Industrial ✓ Institucional ✓ Recreacional ✓ De Protección ✓ Agrícola y Pecuario ✓ Acuícola y Pesquero ✓ Turístico ✓ De Protección

CAPITULO I: REGLAMENTO PARA LA CONFORMIDAD DE USOS.

ARTICULO 28: De conformidad con el Decreto 2150 de 1.995 ningún establecimiento industrial, comercial o de otra naturaleza, abierto o no al público, requerirá licencia, permiso o autorización de funcionamiento o cualquier otro documento similar, salvo el cumplimiento de los requisitos que se enumeran en los artículos siguientes con el único propósito de garantizar la seguridad y la salubridad pública.

1. Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la entidad competente.
2. Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales según el caso, descritas por la Ley.
3. Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.
4. Cancelar los derechos de autor previstos en la ley, si en el establecimiento se ejecutarán obras musicales causantes de dichos pagos.
5. Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.
6. Cancelar los impuestos

TITULO X. NORMAS PARA AREAS DE USO RESIDENCIAL.



DEFINICION USO RESIDENCIAL.

ARTICULO 29: Es el que se da a un suelo para la construcción de una vivienda o alojamiento permanente de las personas. Para efectos del establecimiento de las normas específicas el uso residencial se aplica a todas las formas de vivienda que se dan en el municipio.

ARTICULO 30: Se considera vivienda, toda edificación destinada en forma especial y permanente a residencia o habitación de una o mas personas, tengan o no relación de parentesco, cualquiera que sea su tamaño, especificaciones, forma de tenencia y adquisición o construcción.

ZONIFICACION.

ARTICULO 31: En el municipio de El Retén se determinó la división del terreno, en forma ordenada, los usos del mismo y la intensidad de ella, también en las cabeceras de los corregimientos, centros poblados determinados como residenciales teniendo en cuenta las características urbanísticas.

CARÁCTER DE LA ZONIFICACION.

ARTICULO 32: En el cual se adopta cierta reglamentación centro de unos parámetros precisos, donde se van a regular los usos y su intensidad con el fin de proponer las determinantes para el desarrollo sobre la parte ambiental, social y urbanística acerca de los componentes urbano y general del territorio.

ARTICULO 33: En el momento de la vigencia de las presentes Normas, las edificaciones en las áreas de actividad residencial deberán cumplir las siguientes normas:

ARTICULO 34: Definición de Uso Principal. Caracterizan las áreas de actividad y en la zonificación del suelo privado.

ARTICULO 35: Uso Principal. Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Conjuntos o agrupaciones de viviendas de acuerdo con la zona.

ARTICULO 36: Definición de Usos Permitidos. Caracterizan sectores o zonas de las áreas de actividad y se asignarán respecto al uso principal como complementarios y su localización será definida según su magnitud.

ARTICULO 37: Usos Condicionados. Oficinas o estudios o labores domésticas tales como : Modistería, Elaboración de bloques, Carpinterías en general,



siempre que sean desempeñadas por los residentes, sin emplear mas de 3 ayudantes y no causen molestias a los vecinos.

ARTICULO 38: Definición Usos Complementarios. Contribuyen al mejor funcionamiento del uso principal y serán permitidos sin restricciones independientemente de su intensidad predial.

ARTICULO 39: Usos Complementarios: Establecimientos de educación preescolar y escolar, edificaciones religiosas, bibliotecas, instituciones asistenciales, comercio a nivel de barrio, de venta al detal de artículos de consumo inmediato para la vivienda tales como : tienda de víveres y ranchos, carnicería, venta de periódicos y revistas, heladerías, panaderías, lecherías.

ARTICULO 40: Definición Usos con Licencia Especial: Su localización e intensidad están supeditadas o autorizadas al concepto favorable por la Secretaría de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces.

ARTICULO 41: Usos con Licencias Especiales : Subestaciones de servicios públicos, edificaciones de administraciones públicas, terminales de buses municipales, establecimiento de educación media y técnica, clínicas, centros de salud o puestos de salud, bares.

ARTICULO 42: Aislamiento posterior o de fondo, para viviendas unifamiliares de uno o dos pisos, será mínimo de dos (2) metros.

PARAGRAFO: Cuando se trate de lotes de esquina el aislamiento de fondo se considera como aislamiento lateral.

ARTICULO 43: La altura mínima libre en cualquier espacio habitable será de dos puntos con cincuenta (2,50) metros (piso terminado a cielo raso acabado).

ARTICULO 44: Patios. El patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables será de nueve (9) metros cuadrados.

ARTICULO 45: Buitrones de Ventilación. Se permitirán buitrones de ventilación y se consideran como tales, vacíos en dimensiones menores a las establecidas por el artículo anterior para patios.

ARTICULO 46: Voladizos. En todas las zonas será permitida la construcción de voladizos, que cumplan las siguientes especificaciones:



1. Los voladizos de fachadas no serán mayores a la 1/2 parte de la línea de propiedad a la línea de construcción (1,50 metros) 0,75 metros en caso de no existir este lineamiento se considerará de 0,75 metros el voladizo y deberán proyectarse de tal manera que se asegure su alineamiento con las demás construcciones adyacentes.

ARTICULO 47: Balcones Salientes: Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas :

1. Que se aislen los linderos laterales a una distancia mínima de dos (2) metros.
2. Que no sobresalgan una distancia mayor de un (1) metro.

ARTICULO 48: Espacios mínimos para Estacionamiento: Los espacios mínimos exigidos para el estacionamiento serán los siguientes :

1. Para automóviles de dos punto cincuenta (2,50) metros de ancho por cinco (5,00) metros de largo.
2. Para buses serán de tres (3,00) metros de ancho por siete (7,00) metros de largo.

ARTICULO 49: Espacios para estacionamiento de acuerdo con la zona de ubicación.

ARTICULO 50: Para proyectos de Vivienda, urbanización residencial, un (1) estacionamiento por cada tres (3) viviendas, para visitantes, un (1) estacionamiento por cada seis (6) viviendas. Un (1) estacionamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local comercial o de oficina, dos (2) estacionamientos por cada un (1) consultorio.

ARTICULO 51: Para proyectos de vivienda de interés social, para lo cual se aplicarán las normas respectivas y para proyectos de comercio o mixto, se exigirá como mínimo, un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda para residentes; un (1) estacionamiento por cada seis (6) unidades o superior para visitantes.

ARTICULO 52: Para templos o iglesias, cines, salones, un (1) estacionamiento por cada veinte (20) asientos o fracción de ochenta (80) metros cuadrados.

ARTICULO 53: Para Restaurantes, plazas de mercado, un (1) estacionamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados.



ARTICULO 54: Cerramientos de lotes, deben conservar los retiros de frente o antejardines que se exijan en la zona respectiva.

ARTICULO 55: Avisos. en las zonas residenciales únicamente se permitirán placas profesionales o placas de identificación con un área máxima de cero punto doce (0,12) metros cuadrados.

ARTICULO 56: Salud Ocupacional. Se deberán cumplir las medidas e higiene industria, para así reducir los riesgos de mortalidad y morbilidad de la zona.

TITULO XI. NORMAS ESPECIALES PARA CADA ZONA RESIDENCIAL.

ARTICULO 57: Se encuentran clasificadas las zonas residenciales así:

- A. Zona Residencial Consolidada (ZRC)
- B. Zona Residencial en Consolidación (ZREC)
- C. Zona Residencial Periférica (ZRP)
- D. Zona Residencial Marginal (ZRM)
- E. Zona Residencial de Vivienda de Interés Social (ZRVIS)

CAPITULO 1: ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA (ZRC)

ARTICULO 58: Uso Principal: Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar.

ARTICULO 59: Area y Frente del Lote: Para viviendas unifamiliares, el área mínima de los lotes será de ciento sesenta y ocho (168,00) metros cuadrados y el frente mínimo de ocho (8,00) metros.

Para viviendas multifamiliares, el área mínima de los lotes será de trescientos sesenta metros cuadrados (360 m²) y un frente mínimo de doce (12) metros.

ARTICULO 60: Areas de Ocupación:

1. Para Viviendas unifamiliares, cuarenta y cinco por ciento (45%) del área del lote.
2. Para usos institucionales, un máximo de treinta y cinco por ciento (35%) del área del lote.
3. Para viviendas Multifamiliares, es de cuarenta y cinco por ciento (45%) del área del lote.

ARTICULO 61: Areas de Construcción.



1. Para viviendas unifamiliares, sesenta y cuatro por ciento (64%) del área del lote.
2. Para usos institucionales, noventa por ciento (90%) del área del lote.
3. Para viviendas Multifamiliares, noventa y cinco por ciento (95%) del área del lote.

ARTICULO 62: Retiros Laterales

1. Para viviendas unifamiliares, serán de un (1) metro.
2. Para viviendas Multifamiliares adosados por un costado se decidirá un aislamiento lateral de dos (2) metros como mínimo. La altura máxima para multifamiliares adosados será de cuatro (4) pisos. Para multifamiliares aislados, se exigirá aislamientos laterales de dos punto cincuenta (2,50) metros. Los espacios de aislamientos laterales podrán ser utilizados por garajes siempre y cuando no excedan una altura de dos punto cincuenta (2,50) metros.

ARTICULO 63: La Secretaría de Planeación o la instancia que haga sus veces determinará el costado al cual se permitirá el adosamiento.

CAPITULO II: ZONA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACION (Z.R.E.C.)

ARTICULO 64: Uso principal: vivienda Unifamiliar.

ARTICULO 65: Area y Frente del Lote: Para viviendas unifamiliares, el área mínima de los lotes será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2), y el frente mínimo de siete punto cincuenta metros (7,50 m).

PARAGRAFO. En lotes de vivienda unifamiliar de más de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m^2), se podrá construir vivienda bifamiliar, cumpliendo con las normas aplicables a la zona.

ARTICULO 66: Area de Ocupación.

1. Para viviendas unifamiliares, cuarenta y seis por ciento (46%) del área del lote.
2. Para uso institucional, un máximo de treinta y cinco por ciento (35%) del área del lote.

CAPITULO III: ZONA RESIDENCIAL PERIFERICA.

ARTICULO 67: Uso Principal: Vivienda Unifamiliar, comercio mixto.



ARTICULO 68: Area y Frente del lote.

1. Para viviendas unifamiliares, el área mínima de los lotes será de ciento diecisiete metros cuadrados (117 m^2) y el frene mínimo de seis punto cincuenta metros (6,50 m).

ARTICULO 69: Area de Ocupación.

1. Para Viviendas Unifamiliares, el cincuenta por ciento (50%) del área del lote.
2. Para usos institucionales, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del área del lote.

PARAGRAFO. En lotes de esquina el área del lote de ocupación se puede aumentar en un cinco por ciento (5%) del área del lote.

ARTICULO 70: Area de Construcción:

1. Para Viviendas Unifamiliares, el sesenta y seis por ciento (66%) del área del lote.

CAPITULO IV: ZONA RESIDENCIAL MARGINAL (ZRM).

ARTICULO 71: Uso Principal: Vivienda Unifamiliar, comercio mixto.

ARTICULO 72: Area y Frente del Lote:

1. Para Viviendas Unifamiliares, el área mínima del lote, será de ciento diez punto cinco metros cuadrados ($110,5 \text{ m}^2$) y un frente mínimo de seis punto cinco metros (6,5 metros).

ARTICULO 73: Area de Ocupación: Para viviendas unifamiliares el cincuenta y cuatro por ciento (54%) del área del lote.

PARAGRAFO: En lotes de esquina el área de ocupación se puede aumentar en un cinco por ciento (5%) del área del lote.

ARTICULO 74: Area de Construcción: Para viviendas unifamiliares, el sesenta y cuatro por ciento (64%) del área del lote.

CAPITULO V: ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (ZRVIS).

ARTICULO 75: Estas normas también se podrán aplicar en las cabeceras de los corregimientos, veredas y centros poblados.



ARTICULO 76: La tramitación de aprobación de urbanizaciones para VIS se hará de conformidad con las normas establecidas por el siguiente código :

ARTICULO 77: Uso Principal: Vivienda Unifamiliar.

ARTICULO 78: Usos Complementarios: establecimientos educativos, iglesias, parques, zonas verdes.

PARAGRAFO: Se permitirá el uso para actividades compatibles con la vivienda, tales como : tienda de víveres y abarrotes, consultorios médicos, oficinas, salones de belleza, modistería, almacenes de ropa, siempre que se localicen en las zonas comerciales previstas para tal fin.

ARTICULO 79: Usos prohibidos: bares, cantinas, talleres de latonería y pintura, aquellas actividades cuyo desempeño e impacto urbanístico, deteriore la calidad de vida de los habitantes del sector.

ARTICULO 80: Usos con licencia especial: subestaciones de servicios públicos, establecimientos de educación media, clínicas y puestos de salud.

ARTICULO 81: Unidad modular del cálculo de densidades para VIS: Una casa de tres (3) alcobas, para albergar una familia, cuyo tamaño para efectos de cálculo es de cinco (5) habitantes por vivienda, promedio de dos (2) habitantes por alcoba.

ARTICULO 82: Area y Frente del Lote: Para vivienda unifamiliar, noventa y un metros cuadrados (91 m²), frente mínimo de seis punto cincuenta metros (6,5 m) y se permite el desarrollo progresivo de dos (2) pisos o plantas.

ARTICULO 83: Area de Ocupación: Para viviendas unifamiliares, treinta y ocho por ciento (38%) del área del lote.

PARAGRAFO: En lotes de esquina se aumentará un cinco por ciento (5%).

ARTICULO 84: Area de Construcción: Para viviendas unifamiliar el área de construcción mínima es sesenta y seis metros cuadrados (66 m²).

ARTICULO 85: Podrán hacerse viviendas adosadas o pareadas y viviendas continuas hasta de dos (2) plantas, para casos particulares que haya acuerdo entre vecinos colindantes, sobre el lindero o linderos sobre los cuales se efectuará la construcción.



ARTICULO 86: Se permitirán aleros o tejadillas de protección que no excedan los setenta (70) centímetros.

ARTICULO 87: Los retiros laterales o aislamientos laterales de un mínimo de un (1) metro.

ARTICULO 88: Cerramientos. Tendrán una altura máxima de dos punto veinte (2,20) metros y sus materiales serán perdurables. Todos los muros de cierre exteriores de predios, esquineros, podrán hasta dos punto cincuenta (2,50) metros de altura, pero deberán ser de mampostería.

CAPITULO VI: RESUMEN DE CUADROS DE LAS DISTINTAS ZONAS RESIDENCIALES.

ARTICULO 89: Vivienda en Zona Consolidada

<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>
<i>Lote</i>	168,00 m ²
<i>Frente</i>	8,00 metros
<i>Retiros Laterales</i>	1,00 metro
<i>Altura máxima</i>	1 piso
<i>Altura de la edificación</i>	2,50 metros
<i>Area de construcción</i>	108,00 m ²
<i>Adosamientos laterales</i>	50%
<i>Antejardín</i>	1,00 metro
<i>Retiro de fondo</i>	3,00 metros
<i>Patio mínimo</i>	24,00 m ²

ARTICULO 90: Vivienda en Zona en Consolidación

<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>
<i>Lote</i>	150,00 m ²
<i>Frente</i>	7,50 metros
<i>Retiros Laterales</i>	1,00 metro
<i>Altura máxima</i>	1 piso
<i>Altura de la edificación</i>	2,50 metros
<i>Area de construcción</i>	104,00 m ²
<i>Adosamientos laterales</i>	50%
<i>Antejardín</i>	1,00 metro
<i>Retiro de fondo</i>	4,00 metros
<i>Patio mínimo</i>	30,00 m ²

ARTICULO 91: Vivienda en Zona Periférica

<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>
-------------	-----------------



Lote	117,00 m ²
Frente	6,50 metros
Retiros Laterales	1,00 metro
Altura máxima	1 piso
Altura de la edificación	2,50 metros
Area de construcción	77,00 m ²
Adosamientos laterales	50%
Antejardín	1,00 metro
Retiro de fondo	4,00 metros
Patio mínimo	26,00 m ²

ARTICULO 92: Vivienda en Zona Marginal

Item	Cantidad
Lote	110,50 m ²
Frente	6,50 metros
Retiros Laterales	1,00 metro
Altura máxima	1 piso
Altura de la edificación	2,50 metros
Area de construcción	71,50 m ²
Adosamientos laterales	50%
Antejardín	1,00 metro
Retiro de fondo	4,00 metros
Patio mínimo	26,00 m ²

ARTICULO 93: Vivienda de Interés Social

Item	Cantidad
Lote	91,00 m ²
Frente	6,50 metros
Retiros Laterales	1,00 metro
Altura máxima	1 piso
Altura de la edificación	2,50 metros
Area de construcción	66,00 m ²
Adosamientos laterales	50%
Antejardín	1,00 metro
Jardín	1,50 metros
Retiro de fondo	2,00 metros
Patio mínimo	13,00 m ²

ARTICULO 94: Con relación a los indicadores importantes de cesión



Para la construcción de VIS es fundamental la configuración del sistema de áreas verdes y su articulación al sistema vial y de espacio público de la trama urbana existente, para lo cual es importante reglamentar las áreas de cesión dentro de cada proyecto, la cual hace referencia a vías, zonas verdes y equipamientos comunitarios.

<i>Ítem</i>	<i>Cantidad</i>
Parqueaderos de vehículos	1 x 3 viviendas
Parqueaderos para visitantes	1 x 6 viviendas
Area de cesión	13% del lote.
Vías vehiculares en zonas no desarrolladas	1 cada 100 metros
Vías vehiculares en áreas desarrolladas	Según el desarrollo vial de los sectores aledaños

TITULO XII : REGLAMENTACION PARA URBANIZACIONES EN ZONAS RESIDENCIALES.

NORMAS GENERALES.

ARTICULO 95: Requisitos: Para los proyectos solamente se permitirá urbanizar o parcelar en las áreas con destinación y usos específicos señalados en el presente acuerdo y teniendo en cuenta las siguientes condiciones básicas:

1. Que se ajusten a la topografía del terreno.
2. Que tenga una buena orientación y aprovechamiento de las brisas y los vientos.
3. Que no estén ubicadas en las rondas de ríos, terrenos pantanosos o áreas de preservación ecológica y manejo ambiental adoptadas por el EOT y demás normas.
4. Que se establezca la posibilidad de ser dotadas adecuadamente de servicios masivos domiciliarios.
5. Determinar un buen estudio y diseño que establezca la libre circulación de las aguas de escorrentía y que no perjudiquen los predios vecinos ni el medio ambiente.
6. Cumplir con las normas y especificaciones contenidas en el Código de construcciones para diseño y construcción de cada uno de los servicios masivos domiciliarios.

ARTICULO 96: Toda urbanización o parcelación que se someta a aprobación de la Oficina de Planeación o la instancia que haga sus veces, deberá tener un proyectista responsable, quien deberá ser un Arquitecto graduado y matriculado y un Constructor responsable que deberá ser Arquitecto o Ingeniero Civil graduado y matriculado.



CAPITULO I: ESPACIO PUBLICO.

ARTICULO 97: Se determina como índice mínimo de Espacio Público para ser obtenido por las áreas urbanas del municipio dentro de las metas y programas de largo plazo establecidos por el EOT un mínimo de cinco metros cuadrados (5 m^2) por habitante.

CAPITULO II: DE LAS VIAS.

ARTICULO 98: No se permitirán intersecciones con un ángulo menor de 60 grados entre ejes.

ARTICULO 99: Areas de Estacionamiento: Se establecen dos (2) tipos de estacionamientos, sobre la calle y dentro de los lotes.

1. Teniendo en cuenta las características de la forma de los parqueaderos se clasifican así :
 - A. Estacionamiento paralelo a la vía.
 - B. Estacionamiento de cuarenta y cinco grados (45°) de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) y una longitud de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50 m).
 - C. Estacionamiento de noventa grados (90°) de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) y con una longitud de cinco metros (5,00 m).

ARTICULO 100: ESPECIFICACIONES DE LA VIA : Para los distintos tipos de vías, éstas serán suministradas por la Secretaría de Obras Públicas o la instancia que haga sus veces.

CAPITULO III: SERVICIOS MASIVOS DOMICILIARIOS.

ARTICULO 101: Toda urbanización deberá estar prevista de alcantarillado, acueducto, telefonía, energía eléctrica, aseo, alumbrado y gas.

ARTICULO 102: Las normas para cada servicio serán las mismas mencionadas en los artículos anteriores.

CAPITULO IV: MANZANAS Y LOTES.



ARTICULO 103: Las manzanas estarán diseñadas de manera que recojan las siguientes condiciones:

- A. Tener en cuenta los cuatro (4) costados, acceso a vías públicas.
- B. Obtener solución adecuada y correcta para el sistema de drenajes de las aguas lluvias de la urbanización.
- C. Localizar camino de peatones.
- D. Aprovechar las condiciones topográficas

ARTICULO 104: Todo lote deberá reunir las siguientes condiciones:

- A. Acceso inmediato a una vía pública.
- B. Posibilidad de conexión de servicios.
- C. Orientación determinada para asoleación mínima y dominio del paisaje.

ARTICULO 105: Los lotes de esquina tendrán mayores dimensiones para permitir el antejardín sobre las dos (2) vías.

ARTICULO 106: DIMENSION DEL LOTE: Las áreas mínimas del lote y sus correspondientes frentes normales mínimos serán determinados en las normas de uso por áreas de actividad y zonas específicas de cada área.

ARTICULO 107: Los diseños de agrupaciones residenciales. Los diseños de las agrupaciones residenciales tendrán en cuenta la correcta integración de los usos residenciales con los usos complementarios de zonas verdes, jardines y sistema vial, dentro del criterio del uso privado ó la combinación de usos públicos y privados individuales, según sea el caso.

TITULO XIII. NORMAS PARA EL ESPACIO PUBLICO.

ARTICULO 108: DEFINICION: Se da cuando un conjunto de inmuebles públicos y de elementos arquitectónicos y naturales, se destinan por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ZONIFICACION.

ARTICULO 109: Constituye el espacio público del municipio:

- 1. Los parques, zonas verdes y similares.
- 2. Las áreas para recreación pública, activa para la seguridad y tranquilidad de los habitantes.
- 3. Las áreas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular.



4. Las áreas necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios masivos domiciliarios.
5. Las áreas para la preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno del municipio.
6. En general, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas, en las que el interés colectivo sean manifiestas y convenientes y constituyan por consiguiente zona para el uso y el disfrute colectivo.

NORMAS.

ARTICULO 110: No se permitirán en el espacio público vallas, carpas, exhibición de artículos y acabados de construcción, venta de artículos electrónicos y de bicicletas.

ARTICULO 111: Controlar las formas de los usos permitidos que se dan, con el fin de proteger las cualidades ambientales de los inmuebles, grupo de inmuebles y manzanas o calles que lo rodean, y en especial, la tranquilidad de las personas residentes en el sector.

ARTICULO 112: Tener en cuenta la viabilidad de la estructura, es decir, la capacidad del espacio para albergar el uso que sea uso no prohibido, y que la zona donde esté ubicado lo permita.

ARTICULO 113: Se entenderá como ocupación del espacio público anexo o establecimiento local existente la colocación de mesas, sillas, toldos, carpas o cualquier otro elemento análogo en la línea de fachada o frente al establecimiento, en zona abierta, como área de extensión o ampliación de aquellos en suelos de uso público.

ARTICULO 114: ACTIVIDADES DE CARÁCTER EVENTUAL: Están contenidas por la realizaciones de actos, acontecimientos o espectáculos que puedan ser de orden recreativo, cultural o comercial, como teatros, danzas, festivales, corralejas. El acceso para estas actividades de carácter eventual serán restringidos para vehículos por el tiempo que dure el evento.

ARTICULO 115: Podrán permitirse actividades comerciales transitorias por el tiempo que dure el evento, tales como: kioskos, siempre que cumplan las normas y requisitos establecidos por autoridad competente.

TITULO XIV. NORMAS PARA ZONAS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.



DEFINICION USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

ARTICULO 116: DEFINICION: Es aquel que se da en espacios privados o públicos, para realizar actividades de suministro, distribución, e intercambio de bienes y servicios.

PARAGRAFO 1: El uso comercial en El Retén se puede clasificar así: Zona de Comercio de Barrio (ZCB), Zona de Comercio Informal (ZCI) y Zona de Comercio Pesado (ZCP).

PARAGRAFO 2: El uso de servicios se da de acuerdo a su naturaleza y se clasifica en servicios destinados a las personas asociados con su naturaleza corporal y desarrollo y conocimiento, y servicios destinados a los bienes y otras posesiones tangibles e intangibles.

ZONIFICACION.

ARTICULO 117: El plano oficial de zonificación (Plano F4: Usos del Suelo Propuesto) determina los usos del suelo en el Municipio dentro del perímetro urbano.

NORMAS.

ARTICULO 118: Para el uso comercial se regirán las normas que a continuación se detallan.

ARTICULO 119: Los aislamientos laterales, parámetros de las edificaciones, no podrán ser compensados, ni canjeados por dinero por otros inmuebles.

ARTICULO 120: Todas las zonas comerciales identificadas se regirán en materia de parqueaderos, por las normas establecidas en las presentes normas urbanísticas.

ARTICULO 121: Los depósitos o distribuidores de gas y los expendios al por mayor de combustible o de materiales inflamables solo se podrán instalar en la zona indicada por el EOT (Plano F 8), bajo el control de Planeación Municipal.

ARTICULO 122: Normas para Talleres: Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, llantería, pintura o similares, deberán cumplir, para obtener, la licencia de funcionamiento, además de las normas que se estipula para industrias, las siguientes :



1. Contar con un sistema de recolección y disposición de los residuos de grasas, aceites, combustibles, sin verterlos al canal de aguas lluvias, ni a ningún cuerpo y de agua, y menos a la calle.
2. Disponer de servicios sanitarios suficientes para los trabajadores.
3. El predio ocupado debe contar con muros de cerramientos con altura mínima de tres punto cincuenta (3,50) metros.
4. Todo taller que se ubique en zonas residenciales, aún en zonas comerciales, no podrán laborar antes de las siete de la mañana (7 :00 A.M.), ni después de las siete de la noche (7 :00 P.M.). Esta disposición se establece a toda actividad que produzca algún tipo de molestia.
5. Mantener un nivel de arborización aceptable para la conservación del medio ambiente.
6. Todo taller donde se almacenen o utilicen combustible, deberán cumplir las disposiciones del código de construcción sobre seguridad y además está sujeto a la inspección, vigilancia y control a la entidad encargada, el cual formulará lo referente al número y lugar de ubicación de los extinguidores.
7. Ningún taller de pequeña industria o artesanal podrá extender su área de trabajo al antejardín, a la vía o espacio público.
8. El área de trabajo de los pisos de talleres mecánicos o similares, deberán ser pavimentados o asfaltados y con desagües como mínimo.

PARAGRAFO: La Secretaría de Planeación del municipio o la instancia que haga sus veces, le dará un plazo máximo de siete (7) meses para efectuar las obras necesarias.

ARTICULO 123: NORMAS PARA LOCALES DE USO PUBLICO.

Se establecen las siguientes normas:

1. Los usos comerciales o de esparcimiento que impliquen ruidos como música, baile, etc., no podrán ubicarse en áreas residenciales, con vivienda como uso principal.
2. Quien emplee hornos y cualquier otra fuente de calor deberá aislarlos de edificaciones que existan a sus lados.
3. Los buitrones o chimeneas deberán colocarse en un sitio que no molesten con sus emanaciones a los vecinos.

TITULO XV: NORMAS ESPECIALES PARA CADA ZONA COMERCIAL.

ARTICULO 124: Las áreas de uso comercial se encuentran clasificadas así :

Zona Comercial y de Servicios de Barrio (ZCSB)



Zona de Comercio Informal (ZCI)
Zona de Comercio Pesado (ZCP)

CAPITULO I: ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO (ZCSB).

ARTICULO 125: Zonas Principales.

1. Artículos de primera necesidad de la vivienda, tiendas de víveres y rancho, ventas de licores, carnicerías, ventas de periódicos y revistas, y panaderías.
2. Prestación de servicios: restaurantes, heladerías, fuentes de soda, farmacias, salones de belleza, reparaciones eléctricas, sastrería, iglesias, casas cultos, servicios profesionales, oficinas de médicos, arquitectos, ingenieros, odontólogos y similares, que impliquen una oficina por medio.

ARTICULO 126: Usos con licencia especial: Se permitirán además mediante licencia especial previo concepto de la Secretaría de Planeación o la instancia que haga sus veces, salas de cine, discotecas y subestaciones de servicio.

ARTICULO 127: Areas de ocupación y de construcción: Regirán las mismas establecidas para la zona residencial de la cual forman parte, pudiéndose aumentar el área de ocupación en un diez por ciento (10%).

ARTICULO 128: Areas y Frentes mínimos: Debe ser los mismos de los usos principales, de acuerdo a las zonas en que se desarrollen.

CAPITULO II: ZONA DE COMERCIO INFORMAL (ZCI).

ARTICULO 129: Usos principales: Venta de periódicos y revistas, frutas y similares, misceláneas, refresquería, comidas.

ARTICULO 130: La presentación de los puestos para tales actividades deben cumplir con las mismas normas previstas por la Alcaldía.

ARTICULO 131: Delimitación de sitios: La Secretaría de Planeación o la instancia que haga sus veces, regulará mediante resoluciones, la localización del comercio informal y el plano de localización de las zonas de comercio informal en el Plano F4: Usos del Suelo propuesto del EOT.
Los permisos de funcionamiento se otorgarán en la Secretaría de Gobierno o la instancia que haga sus veces.

CAPITULO III: ZONA DE COMERCIO PESADO (ZCP).



ARTICULO 132: DEFINICION: Son las que tienen un alto impacto urbanístico y social por el tipo de actividad que en ella se desarrolla y que por esta razón tienen restricciones de localización.

ARTICULO 133: Usos Principales:

1. Bodegas de almacenamiento o depósitos, molino de arroz, reparación y mantenimiento de equipos en general, talleres de mecánica, remontadora de llantas y carpintería.
2. Servicios: Taberna, bares, discotecas, cantinas.
3. Turísticos: Moteles y Residencias.

ARTICULO 134: Areas y Frentes mínimos: Cada caso debe ser puntualmente observado por la Oficina de Planeación o la instancia que haga sus veces, para determinar si el lote es autosuficiente para el uso o los usos propuestos; en cualquiera de estos casos, las dimensiones mínimas para todas las zonas son de quince (15) metros de frente y un área mínima de lote de trescientos (300) metros cuadrados.

ARTICULO 135: Los bares y molinos de arroz deberán ubicarse en las afueras de la cabecera municipal y de las cabeceras corregimentales.

PARAGRAFO 1: FACULTAD DE LA OFICINA DE PLANEACION O LA INSTANCIA QUE HAGA SUS VECES: La Oficina de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces, queda facultada para variar, ampliar y complementar las normas de las zonas comerciales establecidas en los artículos anteriores.

PARAGRAFO 2: ESPACIO PUBLICO: El desarrollo de cualquier actividad comercial debe estar sujeto al adecuado tratamiento, diseño y uso del espacio público así:

1. Rampas, escaleras, jardineras o cualquier elemento que interfiera con la circulación peatonal.
2. Areas libres y/o de aislamiento para el control del impacto producido.
3. Niveles y rasantes de las áreas de circulación peatonal.
4. Estacionamientos.

PARAGRAFO 3: TRATAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO:

La Oficina de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces, definirá de acuerdo con los criterios expuestos en este reglamento, las normas para el adecuado tratamiento del espacio público.



TITULO XVI. NORMAS PARA ZONAS DE USO INSTITUCIONAL

CLASIFICACION DE LOS USOS INSTITUCIONALES.

ARTICULO 136: Las zonas institucionales están destinadas a la prestación de servicios sociales, asistenciales y administrativos de diferentes niveles, solicitados por la población. Se determina de acuerdo a su magnitud, impacto social, urbanístico y ambiental.

GRUPO 1: Son los compatibles con los usos residenciales de bajo impacto social, ambiental y urbanístico, tales como: guarderías, jardines infantiles, escuelas primarias y similares.

GRUPO 2: Son los compatibles con los usos residenciales de bajo impacto social y ambiental, aunque tiene limitantes para su ubicación según su impacto urbanístico, tales como:

1. Culturales: Biblioteca, salones de exposición y similares.
2. Asistenciales: Hospitales, clínicas, consultorios.
3. De Bienestar: Hogares de Bienestar Infantil, Hogares Fami, y similares.
4. Administrativos: Sedes principales de instituciones municipal y similares.
5. De Seguridad: Inspección y Estación de Policía.
6. Educativos: Institutos de educación media como secundaria.
7. Religiosos: Centros de culto, iglesia y similares.

ARTICULO 137: Areas y Frentes Mínimos: En cada uso debe ser estudiado puntualmente por la Oficina de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces, para determinar si el lote es autosuficiente para el uso. Las normas que lo regirán son las siguientes:

Zona Residencial Consolidada: Frente de 19 metros y 760 m² de área.

Zona Residencial en Consolidación: Frente de 12 metros y 420 m² de área.

Zona Residencial Periférica: Frente de 9 metros y 270 m² de área.

Zona Residencial Marginal: Frente de 7 metros y 198 m² de área.

PARAGRAFO 1: Instalaciones de la Policía: La Policía Nacional como cuerpo armado permanente de naturaleza civil al servicio de la comunidad para defender su vida, honra y bienes, requiere de instalaciones cuya condición esencial es su localización estratégica, equidistante de los principales hitos municipales y económicos del municipio, de fácil acceso y conexión a la red vial principal y alejada totalmente de configuración topográfica de montaña, que las convierta en blanco vulnerable al ataque de grupo al margen de la ley. De esta manera, se logra el accionar rápido, eficaz e inmediato, para contrarrestar cualquier evento de desorden público o delictual. En sus nuevos lineamientos, se busca el



acercamiento directo con la población en general, que conlleve a la armonía social, prevención y erradicación del delito. De otro lado, las instituciones no deben ubicarse cerca de estaciones de servicio o zonas de parqueo.

Específicamente según la dirección General de la Policía Nacional, en las construcciones operativas de sus características de localización, técnicas constructivas y de seguridad, es de suma importancia la cualificación y cuantificación del servicio, que depende de la cantidad de población, área total de la ciudad o municipio y la realidad del orden público de cada localidad, significando lo anterior, que para cada tipo de edificación se requieren lotes con extensiones diferentes así:

1.	CAI	150 m ²
2.	Estación	600 m ²
3.	Comando Distrito	1200 m ²
4.	Comando Departamento	30000 m ²
5.	Organismos Especiales	30000 m ² como mínimo

PARAGRAFO 2: Conceptos de Planeación: La Oficina de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces, será la entidad encargada de conceptuar sobre la especialización de las construcciones y la determinación de las áreas necesarias para el adecuado funcionamiento de los usos.

TITULO XVII. NORMAS PARA ZONAS DE USO RECREACIONAL

ARTICULO 138: Los usos recreativos son aquellos destinado al esparcimiento público, se clasificarán de acuerdo con el impacto ambiental, social y urbanístico, en el siguiente grupo así:

Grupo 1: Son compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como : Parques.

Grupo 2: Son compatibles con el uso residencial, en razón de su alto impacto urbanístico, tales como : centros deportivos.

PARAGRAFO: Conservación del Uso: Todos los predios que a la fecha de sanción del presente reglamento contengan usos recreacionales, deberán conservarlos en la totalidad de su área y no podrán ser subdivididos.

ARTICULO 139: SUELOS DE PROTECCION URBANA POR RIESGOS DE INUNDACIONES: Comprende el suelo localizado en la margen derecha (por el



Canal Patía 2) e izquierda de la Quebrada Ají, y que por el fenómeno de lluvias torrenciales producen inundaciones de un basto sector del área urbana de El Retén y es área de alto riesgo y que no debe ser dedicado a la actividad residencial, pero si forestal. En segunda instancia se producen inundaciones por la parte izquierda del municipio, ocasionada por el río Fundación, y por ende, producen inundaciones de un basto sector del área urbana, esta zona debe emplearse exclusivamente a la reforestación.

TITULO XVIII: CLASIFICACION DEL SUELO RURAL

DEFINICION SUELO RURAL.

ARTICULO 140: CLASIFICACION DEL SUELO RURAL: Se desarrollan cuatro (4) zonas agroecológicas que definen la vocación del suelo rural del municipio de El Retén y que predominan tres usos: Agrícola, Pecuario y Forestal, de acuerdo a la información suministrada por el IGAC y trabajos de campo realizados.

ARTICULO 141: SUELOS PARA USO AGRICOLA: Estos suelos se desarrollarán y los compatibles y complementarios de acuerdo con el plano de zonificación (Plano F10: Usos del Suelo Rural Propuesto) para el territorio rural, los cuales se clasifican según su vocación agrícola y que deben preservar las áreas para el desarrollo socioeconómico con condiciones ambientales por el deterioro de su biodiversidad en áreas de reserva forestal y áreas agrícolas y proteger las áreas de producción.

ARTICULO 142: SUELOS PARA USO PECUARIO: Son aquellos suelos que por su vocación agrológica, especialmente de la tipología IV tienen la posibilidad de desarrollar actividades de explotación pecuaria, básicamente de doble propósito (Plano F10: Usos del Suelo Rural Propuesto).

ARTICULO 143: SUELOS PARA USO FORESTAL: Son suelos donde se desarrollarán usos forestales y los compatibles y complementarios, de acuerdo con el plano de zonificación (Plano F 10 Usos del Suelo Rural Propuesto) para el territorio rural, los cuales se clasifican según su vocación agrológica.

ARTICULO 144: SUELOS DE PROTECCION: Constituidos por las zonas y áreas de terrenos localizados en las zonas rurales o urbanas, 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 masivos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable,



para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Los suelos de protección dentro del perímetro urbano y que poseen afectaciones por sus distintos niveles de riesgo a que están sometidos por las consideraciones en materia ambiental, inundaciones, afectación vial, restricción por extracción de material de arrastre en algunas zonas y que deben protegerse, dejando porciones de áreas de tierras para que no se pongan en peligro los sistemas ambientales y las vidas humanas.

ARTICULO 145: SUELOS DE PROTECCION RURAL POR RIESGOS DE INUNDACION: Se encuentran ubicados en sitios específicos de todo el conjunto del área rural. Para efectos de evitar este tipo de riesgos, se establece las siguientes áreas de protección:

1. Para fuentes primarias tales como, el río Aracataca, el río Fundación, el EOT reglamenta una franja de protección total de 120 metros, o sea, 60 metros de cada lado.
2. Para fuentes hídricas secundarias tales como la quebrada Ají, quebrada Chirina, quebrada Santa Ana, quebrada Honda, caño La Palma, caño El Chuval, caño Pueblo Viejo, caño Pancú, canal Los Ases, canal Corralito, el EOT reglamenta una franja de protección total de 100 metros, o sea, 50 metros de cada lado.
3. Para fuentes hídricas terciarias tales como, arroyos, quebradas, caños, manantiales y riachuelos, entre los cuales se mencionan: quebrada Macaraquilla, quebrada La Mula, quebrada San Joaquín, quebrada Los Largueros, caño La Acequia, caño Mengajo, caño La Tupia, canal Patía I, canal Patía II, canal Buenavista, el EOT reglamenta una franja de protección total de 80 metros, o sea 40 metros de cada lado.

SUELOS DE PROTECCION DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES NATURALES

ARTICULO 146: DEFINICION. De acuerdo con el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables, se denomina Sistema de Parques Nacionales el conjunto de áreas con valores excepcionales para el patrimonio nacional que, en beneficio de los habitantes de la nación y debido a sus características naturales, culturales o históricas se reserva y declara comprendida en las categorías siguientes:

1. Parque Nacional Natural
2. Reserva Nacional Natural
3. Area Natural Unica
4. Santuario de Fauna y Flora



El Santuario de Fauna y Flora de la Ciénaga Grande de Santa Marta fue delimitado por el Acuerdo 29/77 delINDERENA, con un área de 23.000 Has de agua, de esta área corresponde al municipio de El Retén 9,5 Kilómetros cuadrados.

ARTICULO 147: NORMAS. Se prohíbe en esta zona:

1. La introducción y trasplante de especies animales o vegetales exóticas.
2. El vertimiento, introducción, distribución, usos o abandono de sustancias tóxicas o contaminantes que puedan perturbar los ecosistemas o causar daños en ellos.
3. La utilización de cualquier producto químico de efectos residuales y de explosivos, salvo cuando los últimos deban emplearse con autorización de la entidad competente.

ARTICULO 148: SUELOS DE PROTECCION POR RESTRICCIONES SANITARIAS: Estos suelos presentan restricciones por la presencia de infraestructura de servicios masivos domiciliarios, que necesitan áreas de protección para la localización de actividades residenciales cercanas.

PARAGRAFO 1: RELLENO SANITARIO: Comprende los terrenos donde se situará el relleno sanitario, el cual estará ubicado en la vereda Las Flores (Ver Plano F12: Zonas de protección y conservación), esto tiene una afectación a 1 Km de radio de la localización de los rellenos para el desarrollo de las actividades residenciales, comerciales según las especificaciones del RAS 98 para disposiciones finales de desechos sólidos.

PARAGRAFO 2: LAGUNA DE OXIDACION: Comprende los terrenos donde se situará la laguna de oxidación, la cual se ubicará en la zona potencial de articulación (Ver Plano F12: Zonas de protección y conservación), esto tiene una afectación de 2 Kms de radio de la localización de las lagunas, áreas que no pueden desarrollarse como residenciales ni comerciales.

ARTICULO 149: SUELOS DE PROTECCION POR RESTRICCIONES DE TRANSMISIONES ELECTRICAS: Son los suelos cercanos a las líneas de conducción de redes eléctricas de 220 y 110 Kw, el EOT reglamenta un área total de protección de 30 metros del eje de las líneas respectivamente, determinadas por la empresa prestadora de este servicio y que es necesario evitar la construcción de viviendas que se localicen debajo de las redes y que queden expuestas al peligro o riesgo por la caída de las líneas de alta tensión y pongan en peligro a sus habitantes.



ARTICULO 150: SUELOS DE PROTECCION DEL SISTEMA VIAL RURAL: Son los terrenos paralelos y colindantes con las vías primarias, secundarias y terciarias.

Primarias: Este corredor está conformado por el tramo perteneciente a La Polvorita - El Retén. En este eje se permite la movilización de tráfico pesado y liviano, o sea de carga y pasajeros.

Secundarias: Están conformados por aquellas vías que conectan o comunican las cabeceras corregimentales y las áreas rurales con la cabecera urbana y el Corredor Vial Primario. El EOT reglamenta el tráfico pesado y liviano por estos corredores viales.

Terciarias: Estas vías hacen referencias aquellos tramos que por su ubicación y longitud, sirven de conectividad a las cabeceras corregimentales con veredas, núcleos básicos rurales y predios rurales dedicados a la actividad agropecuaria..

ARTICULO 151: ZONAS DE PROTECCION AMBIENTAL EN SUELO PRIVADO: Adyacente a lado y lado de la vía, cuyo propósito es facilitar una ampliación o paso de una red de servicios masivos domiciliarios, que debe determinarse como zona de reforestación, su espacio depende del tipo de vía y de la reglamentación establecida por el EOT.

TITULO XIX. NORMAS PARA LAS AREAS DE USO AGRICOLA Y PECUARIO.

DEFINICION USO AGRICOLA Y PECUARIO.

ARTICULO 152: Uso Agrícola, son aquellos suelos de mejores condiciones biófisicas y socioeconómicas para el desarrollo de la agricultura intensiva, pendientes menores a un 3%, con fertilidad moderada, suelos profundos y bien drenados.

Uso Pecuario, son aquellos suelos que por su vocación agrológica, especialmente de la tipología IV tienen la posibilidad de desarrollar actividades de explotación pecuaria, básicamente de doble propósito.

ARTICULO 153: Uso Forestal, son aquellos suelos del territorio municipal donde se desarrollan actividades forestales, básicamente para la producción y explotación maderable.



ARTICULO 154: Uso Pesquero, son aquellos suelos del territorio rural donde se desarrollan actividades de extracción, producción y explotación de recursos ícticos. Se desarrollan en sitios donde existan recursos hídricos, los cuales giran alrededor de los ríos, caños, quebradas, riachuelos, manantiales y ciénagas.

ARTICULO 155: Uso Industrial, son aquellos suelos del territorio rural donde se realizan actividades industriales, o sea las que ejecutan algún proceso de transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de materias primas y/o bienes intermedios o finales (talleres de mecánica, talleres de latonería y pintura, plomería).

ARTICULO 156: Uso Turístico, son aquellas áreas que por sus atractivos naturales, paisajísticos y culturales pueden ser destinados a la recreación y el turismo.

ZONIFICACION.

ARTICULO 157: Corresponde a las zonas que deben ser conservadas por su carácter agrológico con cultivos y pastoreo, controlando que se preserven los recursos naturales existentes.

ARTICULO 158: Se considera como zonas agrícolas de mejores condiciones biofísicas y socioeconómicas para la explotación de la agricultura extensiva con pendientes menores del 10%, con fertilidad moderada, suelos bien drenados.

ARTICULO 159: Se considera como uso pecuario las zonas que representan suelos moderadamente profundos, fertilidad moderada y no susceptibles a la erosión.

NORMAS.

ARTICULO 160: Para mantener el uso agrícola y pecuario deben acogerse a la normatividad vigente y al cumplimiento de los planes de uso y manejo sostenible.

ARTICULO 161: Será indispensable que toda actividad agrícola o pecuaria desarrollada en el municipio requerirá asistencia técnica y profesional de la UMATA o la instancia que haga sus veces, que será prestada gratuitamente por la anterior entidad, para el pequeño campesino tanto para la selección de la actividad, la preservación del terreno, el control de malezas, plagas y enfermedades, como para las actividades de cosecha y beneficio.



ARTICULO 162: Se debe implementar sistemas productivos que involucren los controles biológicos, reducción de quemas y ciclos de descanso para la tierra.

ARTICULO 163: En el caso de especies nativas o cualquier clase de humedales no podrá cambiarse su uso actual con fines productivos que alteren las condiciones hidrobiológicas de flujos y la función ambiental que deben cumplir.

ARTICULO 164: En las zonas agrícolas se deberán preservar las zonas de las quebrada, canales y drenajes naturales del terreno.

TITULO XX: EQUIPAMIENTOS ESTRATEGICOS EN LA ZONA RURAL.

ARTICULO 165: Para la elaboración de este tipo de equipamientos se deben tener en cuenta las siguientes normas:

ARTICULO 166: CEMENTERIOS: Para la ubicación de este tipo de edificación se debe tener licencia ambiental de autoridad competente, cumpliendo los siguientes requisitos:

- Terreno: Plano con pendiente menores de 15 grados.
- Suelos: Fácilmente excavables, arcilla arena, no expuestos a hundimientos e inundaciones.
- Profundidad de Aguas Subterráneas: Mayor de 2,5 metros.
- Lote: Soleado.
- Localización: A las afueras de la cabecera municipal o corregimental.
- Distancia de localización:
 - Viviendas vecinas: Franja de 20 metros arborizada.
 - Distancia máxima: 4.000 metros.
 - Distancia mínima: 150 metros.
 - Cuerpos de agua: 500 metros.

ARTICULO 167: RELLENO SANITARIO: Los rellenos sanitarios deben estar ubicados en las afueras del área urbana y alejados de cuerpos de agua, para no verter sustancias tóxicas que las contaminen y fuera del área de reserva forestal (Ver Plano F12: Zonas de conservación y protección).

Se requiere cumplir con las siguientes normas:

- Licencia ambiental expedida por CORPAMAG o quien haga sus veces.
- Area de fácil acceso alejado del área urbana.
- La tierra del sitio sea indicada para su recubrimiento posterior.
- Nivel freático alto para no contaminar aguas subterráneas.



- Distancia de localización:
- Casco urbano: 1.000 metros
 - Cuerpos de Agua: 500 metros.

ARTICULO 168: CARACTERISTICAS DEL RELLENO SANITARIO.

1. Determinar el sitio que permita realizar la disposición final en forma técnica y económica.
2. Minimizar los efectos de impacto ambiental.
3. Minimizar la distancia de transporte.
4. Cumplir con la capacidad requerida para la vida útil del relleno sanitario.
5. El terreno debe estar cerca a una vía para que su acceso sea fácil y resulte más económico el transporte de los residuos sólidos y vías internas.
6. Disponer suficiente material de cobertura.
7. Debe consultarse con la Oficina de Planeación o la instancia que haga sus veces, a fin de conocer la delimitación del perímetro urbano, los usos del suelo actual y futuros, como también la zona de expansión del casco urbano.

ARTICULO 169: RESTRICCIONES GENERALES Y DISTANCIAS MINIMAS.

1. Casco urbano: La distancia mínima con respecto al casco urbano será de 1.000 metros, esta distancia puede ser superior con relación a los resultados del estudio de impacto ambiental.
2. Cuerpos de agua: La distancia de la ubicación del sitio para la disposición final con respecto a cuerpos de agua superficiales deberán ser mínimo de 500 metros de la orilla del cuerpo de agua.
3. Fuente de agua potable: La distancia mínima del sitio a los pozos de agua potable tanto en operación como en abandono a los manantiales y a cualquier fuente superficial o subterránea de abastecimiento hídrico debe ser mayor de 500 metros.
4. Relleno sanitario: No puede ocasionar ninguna disminución de la calidad del agua superficial y/ subterránea de los acuíferos localizados bajo el relleno y de las aguas adyacentes a la unidad, la distancia mínima entre el fondo y el relleno y la tabla de agua es de 5 metros.
5. El acceso al relleno sanitario debe estar indicado y anunciado con carteles daigramados, las barreras y casillas de control de ingreso y vigilancia.

ARTICULO 170: LAGUNAS DE OXIDACION: Las lagunas de oxidación (Ver Plano F12: Zonas de conservación y protección) deben estar localizadas a cierta distancia dependiendo de su tipología y de acuerdo con las normas del RAS 98, de las áreas habitables y de cuerpos de agua, para no producir problemas de infección y arrojar los desechos sin procesos que dañen los cuerpos de agua, deben contar con licencia ambiental de la autoridad correspondiente, con previo



estudio de impacto ambiental para su construcción deben cumplir las siguientes normas:

Tipologías	Áreas de Protección
Lagunas anaeróbicas	1.000 metros
Lagunas facultativas	500 metros
Lagunas aireadas	100 metros

La ubicación del sitio para un sistema de lagunas debe estar aguas abajo de las cuencas hidrográficas, en un área extensa y fuera de la influencia de los causes sujeto a inundaciones, en el caso de no ser posible, deben proyectarse obras de protección. El área debe estar lo más alejada de urbanizaciones.

ARTICULO 171: OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO. El diseñador debe entregar un manual de operación y mantenimiento detallado.

ARTICULO 172: RECEPCION DE LA OBRA. En el momento que se realiza la entrega de la obra por parte del constructor la contraparte de la entidad que la recibe está constituida por la fiscalización y el personal de operación y mantenimiento. En el momento de la recepción de la obra deben cumplirse los siguientes requisitos:

1. Ninguna laguna puede estar en operación inicial antes de haber pasado las correspondientes pruebas de estanciedad, para la cual se requiere que la pérdida del nivel diario por efecto de infiltración (sin incluir evaporación) no sea mayor de 5 mm. Para el efecto es necesario llenar el sistema de lagunas comenzando por las unidades de menor cota de fondo.
2. La siembra de grama en los taludes de los diques deben realizarse después de las pruebas de estanciedad, en vista que se requiera agua de la laguna para mantener irrigados los espacios verdes, pues de otro modo estos se secan y el trabajo tiene que realizarse de nuevo.
3. Deben realizarse inspecciones en canales y tubería de ingreso y salida de lagunas según pruebas en seco y en húmedo.
4. Comprobación del nivel de vertederos, de rebose y de salida, con una tolerancia de 1 mm.

ARTICULO 173: ESTACIONES DE SERVICIO: Las estaciones de servicio se consideran como las edificaciones destinadas al mantenimiento y aseo de vehículos, así como a la venta al por menor de lubricantes, gasolina y demás derivados del petróleo.



ARTICULO 174: PROYECTOS: Los proyectos de estaciones de servicio deberán presentarse a consideración de la Oficina de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces y cumplir las siguientes normas:

1. Podrán ubicarse en todas las vías del Plan Vial.
2. Los frentes mínimos sobre la Vía Principal serán de ochenta metros (80 metros).
3. Las distancias mínimas entre las islas de los surtidores y las líneas de demarcación serán de doce metros (12 m) sobre la Vía Principal.
4. Las entradas y salidas se harán siguiendo el sentido de la vía con una inclinación máxima de 45 grados, con relación al eje de las vías y un ancho mínimo de cinco metros (5 m). En caso de encontrarse ubicada sobre la Vía Principal deben preverse carriles de desaceleración y de aceleración o en su defecto, reducir las inclinaciones a un ángulo máximo de 30 grados.
5. Para seguridad de los peatones se exigirán islas con ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts) a partir de la línea de demarcación con una altura inferior no menor de veinte centímetros (20 cms).
6. Las islas de los surtidores tendrán un ancho no menor de un metro (1 m) con separación mínima de seis (6) metros, en sentido paralelo y de ocho (8) metros en el sentido longitudinal.
7. Proveer a la estación de servicios de un área libre para estacionamiento de vehículos, en una proporción de tre (3) vehículos por cada servicio de lavado.
8. Los muros vecinos serán protegidos por medio de un andén de sesenta (60) centímetros, y una altura de veinte (20) centímetros en la parte no edificada.
9. Los compartimientos destinados a engrase o lavado serán cubiertos y sus paredes debidamente impermeabilizadas hasta una altura no inferior de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m).
10. Los patios serán pavimentados según especificaciones que fije para cada caso, la Secretaría Municipal de Obras Públicas o la instancia que haga sus veces. Asimismo, se dispondrá de sumideros para aguas lluvias, cámara desarenadora, etc., en los sitios y dimensiones que estipulen las normas vigentes.
11. Los surtidores, tanques de almacenamiento de combustible, depósitos de materiales inflamables, colocación de motores y compresores, se ubicarán con una separación mínima de los linderos de las propiedades vecinas de seis (6) metros.
12. La parte superior del tanque estará a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros del nivel del pavimento. Cada tanque debe estar previsto de dos (2) tubos, uno de llenado y otro de ventilación debidamente identificado.
13. En las localizaciones donde haya peligro de que cualquier escape del tanque pueda contaminar las tuberías de aguas, riachuelos o servicios masivos, el tanque debe ser colocado en una cámara impermeable de concreto o en una



cámara construida en ladrillo e impermeabilizada en cemento. A la tapa de inspección del tanque se le debe construir una cámara de acceso de veinticinco (25) cms, con un espacio suficiente para efectuar las inspecciones y reparaciones. Cuando el nivel del agua es alto y hay peligro de inundaciones, el tanque debe ser anclado a una placa de concreto que impida la flotación.

ARTICULO 175: NORMAS LEGALES SOBRE COMBUSTIBLES: Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el presente reglamento, las estaciones de servicio deberán cumplir con las normas nacionales sobre la materia, es decir, con el Decreto 1521 de 1.998 del Ministerio de Minas y Energía y por aquellas que en el futuro lo complementen o modifiquen. Por medio de este decreto se reglamenta el almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustible, líquidos derivados del petróleo y para estaciones de servicio.

ARTICULO 176: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO: La patente de funcionamiento para los establecimientos dedicados a la venta al por menor de gasolina y demás derivados del petróleo, solamente se expedirán cuando se cumplan los requisitos que, para cada caso, señale la Oficina de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces.

TITULO XXI: NORMAS PARA LAS REDES DE SERVICIOS MASIVOS DOMICILIARIOS.

CAPITULO 1: ENERGIA:

ARTICULO 177: El Sistema de fluído eléctrico para el alumbrado público y para servicios domésticos e industria, se determinará por medio de redes aéreas en los postes o por redes subterráneas en las zonas donde la topografía del terreno lo permitan, de acuerdo a las especificaciones establecidas en las normas para diseño de sistemas de distribución de Electricaribe o la instancia que haga sus veces.

PARAGRAFO: Las redes subterráneas siempre tendrán doble canalización por cada andén, a las distancias de la propiedad y profundidades que establezcan las normas vigentes.

ARTICULO 178: Para las urbanizaciones o conjunto residenciales se determinan sitios específicos de construcción para las subestaciones eléctricas y con las reglamentaciones indicadas por Electricaribe.



ARTICULO 179: En las zonas rurales donde pasen redes eléctricas de alta tensión (220 Kw) por lo menos dejarán caminos destinados a los servicios de mantenimiento de las torres y de los cables y no se permitirán construcciones a una distancia de treinta (30) metros, tomados desde el eje de las redes, esta área fijada podrá aprovecharse para cultivos.

CAPITULO II: ACUEDUCTO.

ARTICULO 180: Las normas de diseño y construcción estarán contenidas en el Código de Construcción y específicamente las siguientes:

1. Las tuberías de acueducto estarán ubicadas debajo de las zonas verdes de los andenes, y de acuerdo con las normas que establezca Acuader, sobre profundidades y distancia de la línea de propiedad.
2. En todo el municipio, deberán instalarse hidrantes para la extinción de incendios en todas las vías a una distancia de quinientos (500) metros por cada calle y carrera.
3. La tubería entre 10" y 2" del acueducto, deberán ser instaladas entre el bordillo de la calzada y la línea de andén con una profundida de sesenta (60) centímetros a la parte superior del tubo, medidos desde el nivel del terreno y una distancia de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de la línea de construcción.

CAPITULO III: ALCANTARILLADO

ARTICULO 181: En el municipio de El Retén podrá existir un (1) sistema de alcantarillado de aguas servidas o residenciales.

ARTICULO 182: ACCIONES LEGALES. El diseñador debe conocer todas las leyes, decretos, reglamentos y normas técnicas relacionadas con la conceptualización, diseño, operación, construcción, mantenimiento, supervisión técnica y operación de un sistema de recolección y evacuación de aguas servidas o cada uno de sus componentes en particular.

Además deben tomarse las medidas legales necesarias para garantizar el adecuado desarrollo del sistema de recolección y evacuación de aguas servidas o algunos de sus componentes.

ARTICULO 183: ASPECTOS AMBIENTALES: Debe presentarse un análisis o estudio sobre el impacto ambiental generado por el proyecto, ya sea negativo o



positivo, en el cual se incluyan una descripción de las obras y acciones de mitigación de los efectos en el medio ambiente propios del proyecto.

ARTICULO 184: UBICACIÓN DENTRO DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PREVISTO. El diseñador debe conocer los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial planteados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997 o la que reemplace y establezca las implicaciones que el sistema tendría dentro de la dinámica de desarrollo urbano. En particular el diseño de un sistema debe contemplar la dinámica de desarrollo urbano en el corto, mediano y largo plazo de las áreas habitadas y las proyectadas en los próximos años, teniendo en cuenta la utilización del suelo, la estratificación socioeconómica, el plan vial, y las zonas de conservación y protección de recursos naturales, entre otros.

ARTICULO 185: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD Y ESTUDIOS PREVIOS:

CLIMATOLOGIA: Debe establecer la longitud sobre el nivel del mar, las temperaturas medias, mínimas y máximas de la región, la velocidad y dirección predominantes del viento, los valores anuales y mensuales de la precipitación y el grado de afectación regional con la presencia del fenómeno del niño.

GEOLOGIA Y SUELOS: Es necesario establecer de manera general las características de las principales formaciones geológicas, geomorfológicas y fisiográficas de la región, del paisaje y topografía asociada con la localidad. Los estudios de suelos deben contemplar el reconocimiento general por el proyecto, para evaluar sus características en un estudio que incluya como mínimo lo siguiente : permeabilidad, nivel freático y características químicas.

TOPOGRAFIA: Deben elaborarse estudios topograficos con un nivel de detalle y precisión de acuerdo a la obra que se proyecte.

RECURSOS HIDRICOS: Deben identificarse las fuentes de aguas principales para el abastecimiento del agua potable y vertimiento de las aguas residuales, así como las formaciones acuíferas existentes, estableciendo la forma en la cual el proyecto puede afectarlas en su continuidad y calidad del agua.

ANALISIS SITIOS DE DESCARGA: Se debe identificar las poblaciones aguas abajo de los posibles sitios de entrega y/o disposición de aguas residuales evacuadas de la localidad y se debe analizar las características de autodepuración de los cuerpos de agua receptora (ríos, quebradas, arroyos, canales, humedales, lagos, ciénagas, etc) y los posibles efectos ambientales con y sin tratamiento.



NORMAS:

1. Estudio de concepción del proyecto.
2. Levantamiento planimétrico del área del proyecto y sus zonas de expansión en escala mínimo 1:2.000 con curvas de nivel cada metro, este intervalo puede variarse con justificación dependiendo de las características de pendiente del terreno, requiriendo eventualmente un intervalo de 0.5 metros o menor si es muy plano.
3. Planchas topográficas en escala mínima 1:25.000 de las cuencas, subcuencas y áreas de drenaje de interés para el proyecto.
4. Identificación de intranferencias superficiales y subterráneas que puedan afectar el trabajo de las redes del proyecto.
5. Muestreos de suelos para determinar sus características geomecánicas y las condiciones de niveles freáticos.
6. En los planos del proyecto debe indicarse la posición relativa de las redes de acueducto, alcantarillado, energía y comunicaciones.

ARTICULO 186: PERÍODO DE PLANEAMIENTO. Debe fijar las condiciones básicas del proyecto como la capacidad del sistema para atender la demanda futura, la densidad actual y de saturación, la durabilidad de los materiales y equipos empleados y la calidad de la construcción, operación y mantenimiento.

ARTICULO 187: DISTANCIA MINIMA A OTRAS REDES :

1. Las distancias mínimas libres entre los colectores que forman la red del sistema de recolección y evacuación de aguas servidas y las tuberías de otras redes de servicios masivos domiciliarios son de 1 metro en la dirección horizontal, y 0.3 metros a la dirección vertical.
2. En todos los casos la distancia vertical se mide entre la cota clave de la tubería de la red de alcantarillado y la cota batea de la tubería de otros servicios.
3. Los cruces de redes deben analizarse de manera individual para establecer la necesidad de diseños especiales, en particular en aquellos casos donde la distancia mínima vertical sea menor a la establecida anteriormetne.
4. El colector de aguas residuales no debe localizarse en el mismo costado de ubicación de las redes de acueducto.

ARTICULO 188: PROFUNDIDAD. Par permitir aireación adecuada del flujo de aguas servidas el valor máximo permisible de la profundidad hidráulica para el caudal de diseño del colector debe estar entre el 70 y 85% del diámetro real de éste.



SERVIDUMBRE	PROFUNDIDAD A LA CLAVE DEL COLECTOR (m)
Vías peatonales o zonas verdes	0.75
Vías vehiculares	1.20

ARTICULO 189: DIAMETRO MINIMO: El diámetro mínimo nominal permitido en redes de sistemas de recolección y evacuación de aguas servidas tipo alcantarillado sanitario es de 200 mm (8").

ARTICULO 190: REDES DE ALCANTARILLADO : Para las redes de alcantarillado se deben cumplir las siguientes normas establecidas por el RAS 98.

1. Enterramiento mínimo superior a las redes de acueducto (1.00 - 1.50 metros) de acuerdo a los diseños técnicos.
2. Localización sobre las vías.
3. Contar con licencia ambiental para proyectos de construcción de nuevas redes.

CAPITULO IV: TELEFONIA

ARTICULO 191: Para el servicio de teléfono, todas las redes serán aéreas o subterráneas, según lo establezca la empresa prestadora de este servicio.

ARTICULO 192: Todas las tuberías que hacen parte de la red subterránea de telefonía de cualquier tipo de diámetro, se ubicarán entre la línea de andén de la calzada y la línea de propiedad a una profundidad mínima de setenta (70) centímetros a la parte superior del tubo, medidas del nivel del terreno y una distancia de noventa (90) centímetros medidos desde el límite de propiedad.

CAPITULO V: T.V. CABLE.

ARTICULO 193: El servicio de T.V Cable utilizará tuberías similares a las de telefonía y en consecuencia deberán tener las mismas especificaciones.

CAPITULO VI: GAS NATURAL.

ARTICULO 194: La implementación para el suministro de gas natural se determinará en aquellas zonas donde puedan ser servidas por la Empresa Prestadora del Servicio. Estas se deberán regir por las normas establecidas por el Ministerio de Minas y Energía y las contenidas en el Código de Construcción.



ARTICULO 195: Todas las tuberías que hacen parte de la red subterránea de gas natural de cualquier tipo de diámetro, estas se ubicarán en la línea de andén de la calzada y la línea de propiedad a una profundidad mínima de setenta (70) centímetros a la parte superior del tubo, medidas desde el nivel del terreno y a una distancia de sesenta (60) centímetros desde el límite de propiedad. Los contadores se ubicarán a una altura de treinta (30) centímetros aproximados desde el piso terminado.

CAPITULO VII: RECOLECCION Y DISPOSICION DE DESECHOS.

ARTICULO 196: Los desechos producidos por el Municipio de El Retén se clasifican en:

1. Desechos domésticos o producidos por el sector residencial y comercial
2. Desechos patógenos u hospitalarios.

SUBCAPITULO 1: DESECHOS DOMESTICOS.

ARTICULO 197: Los desechos domésticos deben tener en el municipio, un sistema basado en la recolección y disposición en un terreno cuyo uso es de Relleno Sanitario.

ARTICULO 198: La ubicación del relleno sanitario se encuentra en el área prevista en el Plano F12: Zonas protección y conservación.

SUBCAPITULO 2: DESECHOS PATOGENOS.

ARTICULO 199: El control para los desechos patógenos en el municipio deberán hacerse mediante un sistema que combine su transporte desde el punto de emisión hasta el lugar de disposición final que deberá contar con un horno que garantice que por las temperaturas que genere, reduzca la contaminación ambiental por ellas producidas.

ARTICULO 200: La ubicación del horno estará localizada en la misma área del relleno sanitario (Ver Plano F12: Zonas de protección y conservación).

TITULO XXII : ZONA DE CONSERVACION ARQUITECTONICA, HISTORICA Y CULTURAL.



ARTICULO 201: Esta calificación que el municipio de El Retén hace a un bien cultural, arquitectónico e histórico, en reconocimiento a otras áreas e inmuebles particulares y elementos constitutivos de conservación histórica, calificación que el EOT les asigna con el fin de mantener su carácter.

ARTICULO 202: El patrimonio arquitectónico y su área de influencia está ubicado en el barrio La Ina, se toma la intersección de la Calle 7 con la carrera 9, se continúa en dirección norte unos 200 metros aproximadamente, contados a partir del andén de la carrera 9, están ubicados los campamentos de la United Fruit Company; en el barrio San Isidro, se toma la intersección de la calle 7 con carrera 3, se continúa en dirección oeste unos 100 metros contados a partir del andén de la calle 7, están ubicados los campamentos de la United Fruit Company; en la calle 5 con carrera 5A esquina está ubicada la Casa de la Cultura; en la calle 5 con carrera 5, se encuentra ubicada la Iglesia San Juan Bautista.

ARTICULO 203: Los tratamientos de conservación histórica, cultural y arquitectónica como monumentos municipales y muebles particulares y elementos constitutivos están localizados en el municipio de El Retén en las siguientes zonas:

<i>Tipología</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Nombre</i>
<i>Religiosa</i>	Barrio Centro	San Juan Bautista
<i>Religiosa</i>	Barrio San Miguel	Virgen de la Inmaculada Concepción (Parque San Miguel)
<i>Espacio público</i>	Barrio Centro	Parque San Juan Bautista
<i>Doméstico</i>	Barrio La Ina	Campamento Unite Fruit Company
<i>Doméstico</i>	Barrio San Isidro	Campamento Unite Fruit Company
<i>Civil</i>	Barrio Centro	Casa de la Cultura (Actualmente Alcaldía de El Retén)
<i>Espacio público</i>	Barrio Centro	Monumeto a la Mujer Campesina
<i>Espacio público</i>	Barrio Centro	Monumento General Santander (Parque San Juan Bautista)

NORMAS.

ARTICULO 204: Los campamentos United Fruit Company deberán conservar su uso para el cual fueron diseñados y construidos, y solo podrán modificarse en su interior. Se prohíbe en los campamentos United Fruit Company especialmente bodegas de almacenamiento o depósitos, talleres, también aquellas actividades que ocasionen ruidos y olores molestos para los vecinos.

ARTICULO 205: MANTENIMIENTO: Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios y de los inquilinos su funcionalidad es de



mantener la edificación con las debidas condiciones, sin alterar su estructura portantes, ni alterar sus características como la composición de sus materiales, colores y textura.

TITULO XXIII : REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS

ARTICULO 206: NORMAS PARA PROYECTOS ARQUITECTONICOS

Concepto	Descripción
<i>Localización General</i>	Escala: 1:500
<i>Plano del Lote</i>	Escala: 1:50
<i>Plano Arquitectónico</i>	Escala : 1:50
<i>Cortes</i>	3, Esc: 1:50 (Longitudinal y Transversal)
<i>Fachadas</i>	2, Esc 1:50
<i>Planos Hidráulicos</i>	Escala: 1:50
<i>Planos Sanitarios</i>	Escala: 1:50
<i>Planos Eléctricos</i>	Escala: 1:50
<i>Planos Estructurales</i>	Escala: 1:50
<i>Areas del Proyecto</i>	Escala: 1:75
<i>Detalles constructivos</i>	Escala: 1:20
<i>Costos del Proyecto</i>	

ARTICULO 207: NORMAS PARA PROYECTOS DE REMODELACION

Concepto	Descripción
<i>Localización General</i>	Escala: 1:500
<i>Plano Actual</i>	Escala: 1:50
<i>Cortes (3)</i>	Escala: 1:50 (Longitudinal y Transversal)
<i>Fachadas (2)</i>	Escala: 1:50
<i>Planos Hidráulicos</i>	Escala: 1:50
<i>Planos Sanitarios</i>	Escala: 1:50
<i>Planos Eléctricos</i>	Escala: 1:50
<i>Areas de Remodelación</i>	Escala: 1:50
<i>Detalles constructivos</i>	Escala: 1:20
<i>Plano de Remodelación</i>	Escala: 1:50
<i>Costos del Proyecto</i>	

ARTICULO 208: NORMAS PARA PROYECTOS DE URBANIZACION

Concepto	Descripción
<i>Localización General</i>	Escala: 1:500 ó 1:200
<i>Plano del Lote</i>	Escala: 1:50
<i>Solución General (vías, áreas, lotes, andenes)</i>	Escala: 1:75



Solución Tipo (Viviendas)	Escala: 1:50
Cortes (3)	Escala: 1:50 (Longitudinal y Transversal)
Fachadas (2)	Escala: 1:50
Planos Hidráulicos	Escala: 1:50
Planos Sanitarios	Escala: 1:50
Planos Eléctricos	Escala: 1:50
Estudio de Suelos	
Áreas del Proyecto	Escala: 1:75
Detalles constructivos	Escala: 1:20
Costos del Proyecto	

CAPITULO I: NORMAS PARA EXPEDICION DE LICENCIAS.

ARTICULO 209: Los siguientes documentos deben acompañar la Solicitud de Licencia:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de solicitud.
2. Copia del recibo de pago del último período fiscal del impuesto predial del inmueble, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
3. La relación de la dirección de los vecinos o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos (personas o predios colindantes con quien solicita la licencia).
4. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, se dejará constancia.
5. Si la licencia es para Remodelación o Restauración de fachadas o de demolición de inmuebles, considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar la solicitud, del concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición expedido por la Secretaría de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces, encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existente en el municipio. Esta entidad deberá conceptura la licencia dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de solicitud.

ARTICULO 210: Comunicación de la Solicitud de las Licencias. La solicitud de la licencia será comunicada por la Secretaría de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces, ante quien se solicite a los vecinos del inmueble objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo u otro medio más eficaz.



En el acto de citación se darán a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud. el envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

ARTICULO 211: La solicitud de la Licencia deberá tener el siguiente contenido:

1. Vigencia
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sean requeridos por la Secretaría de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces.

ARTICULO 212: Vigencia y Prórroga. Las licencias de urbanización y construcción tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia.

ARTICULO 213: Identificación de las Obras. En desarrollo de las normas previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en un lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros, en la valla se debe indicar lo siguiente:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad (Secretaría de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces)
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia (Arquitecto o Constructor)
6. El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros cuadrados de construcción, retiros (laterales y de fondo), altura total de la construcción, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.



La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

ARTICULO 214: Comisiones de Veeduría. En desarrollo de lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 101 de la Ley 388 de 1.997, el Ministerio de Desarrollo Económico, ejercerá la función de coordinación y seguimiento de las curadurías (Secretaría de Planeación en el caso de expedición de las Licencias de Construcción) en cada municipio o distrito, a través de las Comisión de Veeduría, las cuales serán convocadas como mínimo mensualmente, o cuando el cincuenta (50%) de sus miembros lo considere necesario. Estas Comisiones de Veeduría estarán integradas así:

1. El Alcalde Municipal quien la presidirá y podrá convocarla en cualquier tiempo.
2. Un representante de las asociaciones gremiales sin ánimo de lucro o fundaciones cuyas actividades tengan relación directa con el sector de la construcción o el desarrollo urbano.
3. El Personero Municipal.
4. Un representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.
5. Un representante de la Sociedad Colombiana de Ingenieros.

El Alcalde podrá invitar a las sesiones de la Comisión, a un Representante de las Empresas de Servicios Públicos, cuando la naturaleza del tema a tratar requiera la participación de ellas.

ARTICULO 215: Funciones de las Comisiones de Veedurías. Son funciones de las Comisiones de Veedurías las siguientes:

1. Hacer la coordinación y seguimiento de la Secretaría de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces.
2. Hacer un análisis puntual de las licencias expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces, con el fin de verificar el cumplimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial y de las normas urbanísticas.
3. Verificar el cumplimiento de las normas establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial por parte de la Secretaría de Planeación o la instancia que haga sus veces.
4. Proponer contra la Secretaría de Planeación o la instancia que haga sus veces la apertura de investigaciones por parte de los concejos de profesionales, cuando se considere necesario.
5. Interponer, a través de uno de sus miembros, los recursos y acciones, contra las actuaciones de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, que no



- se ajusten a la normatividad urbanística y si fuera del caso, formular los correspondientes denuncias.
6. Dictarse su propio reglamento.

TITULO XXIV: ACCIONES DE TRATAMIENTO URBANISTICO

ARTICULO 216: DEFINICION: Las acciones de tratamiento urbanístico se constituye en uno de los instrumentos de gestión urbana dispuesto por las leyes colombianas para poner en marcha el proceso de ordenamiento territorial del municipio. Consisten en el conjunto de decisiones administrativas e institucionales que requiere el proceso de Ordenamiento del Territorio Local, determinadas a partir de la identificación de los principales problemas urbano-ambientales, cuyo marco de actuación está representado por la función pública que en materia urbanística le corresponde a los municipios colombianos.

ARTICULO 217: CLASIFICACION: Las acciones de tratamiento urbanístico se clasifican de la siguiente manera:

1. De desarrollo
2. De consolidación
3. De conservación
4. De mejoramiento integral.
5. De Renovación Urbana

Estas acciones o intervenciones urbanísticas serán ejecutadas a través de Planes Parciales Urbanos o Macroproyectos Urbanos.

ARTICULO 218: Acción de Desarrollo. Destinada a adecuar u ordenar los suelos urbanos y de expansión que no han sido urbanizados, mediante la provisión de servicios masivos domiciliarios y dotación vial para satisfacer las necesidades inmediatas de la población. En este sentido, se ubican áreas libres que se encuentren tanto en el perímetro urbano como las áreas de expansión urbana que se definan en el Esquema de Ordenamiento Territorial de El Retén 2.000 - 2.008 "**RETENgamos El Orden**".

ARTICULO 219: Acción de Consolidación. Orientada a superar deficiencias o carencias por la acción del tiempo o por la intervención del hombre o de la naturaleza, con el propósito de mantener el uso del suelo existente, respetando las características de su normatividad general. Dadas las condiciones diferentes de algunas zonas se establecen modalidades de consolidación:

1. **Consolidación urbanística**, para las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos residenciales que deben seguir reglamentados por la norma original



de la urbanización (o la que se ha aplicado en los últimos años) para mantener sus características urbanas y ambientales.

2. **Consolidación con densificación moderada**, para barrios que tienen calidad urbana o ambiental, que pueden tener una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes, o completar procesos ya iniciados por aplicación de normas generales.
3. **Consolidación con cambio de patrón y generación de espacio público**, para zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original y su vocación, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos y cualificar o complementar el espacio público.
4. **Consolidación de sectores urbanos especiales, para zonas industriales y dotacionales existentes (y futuras)**, desarrolladas bajo las orientaciones de una norma específica, que deben asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios de calidad.

ARTICULO 220: Acción De Conservación. Acción destinada a la preservación de estructuras del suelo urbano y no urbano que cumplen funciones de producción económica, institucionales, patrimoniales y de reserva ecológica, con el objeto de mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras físicas (edificaciones, monumentos, plazas públicas y parques), y en general todo lo que constituye el acervo histórico, cultural y social del territorio ordenado.

Patrimonial. Esta acción debe ser ejecutada en el área del centro histórico de la cabecera municipal, con las siguientes intervenciones:

1. **Conservación tipológica:** Hace referencia a los inmuebles definidos como patrimonio de la Casa de la Cultura, los cuales presentan valores arquitectónicos tradicionales, y se ha previsto conservar por sus condiciones representativas del poblamiento urbano del municipio de El Retén. La acción esta concebida para mantener las características del inmueble en cuanto a los elementos de fachada, distribución espacial, antejardines, jardines, altura de pisos, arborización, andenes.
2. **Obra nueva:** Se refiere a predios sin construir ubicados en el marco de la zona de protección histórica de la cabecera municipal, los cuales permiten su clasificación como obras nuevas. Al momento de tomarse la decisión de construir estas obras nuevas, no se puede afectar los valores urbanísticos del área de conservación en la que están localizados, manteniendo los elementos característicos externos con relación a antejardines, jardines, arborización y andenes.

Natural. Se refiere a las acciones de protección en las áreas del sistema hídrico, estableciendo limitaciones a usos que generen impacto sobre la base natural.



ARTICULO 221: De Mejoramiento Integral. Esta acción se destina a zonas de origen informal que no han completado su desarrollo, básicamente se refiere a las áreas de consolidación, se busca suprimir las causas del deterioro de uno o varios inmuebles en zonas específicas del área urbana con el objeto de generar mejores condiciones socioeconómicas para los habitantes de esos barrios. Se ubica básicamente hacia la zona periférica de la cabecera urbana.

Las acciones están encaminadas al mejoramiento del espacio público, los servicios masivos domiciliarios, servicios sociales básicos, equipamiento y las conexiones viales.

ARTICULO 222: De Renovación Urbana. Entendida como un conjunto de acciones correctivas de rehabilitación y reanimación de sectores del tejido urbano en áreas consolidadas, pero que presentan deterioros físicos acumulativos.

TITULO XXV: PLANES PARCIALES URBANOS

ARTICULO 223: DEFINICIÓN: Estas herramientas de planificación territorial forman parte de los instrumentos de gestión urbana establecido por la normatividad legal para efectos del desarrollo urbano de los municipios. Son elementos de planeación para áreas específicas, lo que permite una mayor participación ciudadana de las organizaciones de base y actores libres en su definición y diseño.

Los Planes Parciales Urbanos, no son de obligatorio cumplimiento, pero se convierten en una oportunidad para que los actores sociales del desarrollo (administración municipal, gremios económicos, dirigentes cívicos y comunidad), participen activamente en el desarrollo urbano de la cabecera municipal.

ARTICULO 224: ETAPAS DE DESARROLLO. Para llevar a cabo un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se debe ejecutar cuatro (4) etapas:

1. **Diagnóstico o Perfil.** Esta primera fase tiene por objeto realizar el análisis de la situación las diferentes variables de una zona determinada, que permiten plantearla como área objeto de planes parciales.
2. **Formulación.** Consiste en la elaboración de la propuesta del Plan Parcial con todos sus componentes: objetivos, estrategias, políticas, reglamentaciones, enmarcada dentro de los parámetros del Esquema de Ordenamiento Territorial, y consistente con los contenidos técnicos establecidos por el Decreto 1507 de 1.998, reglamentario de la Ley 388 de 1.997 o de Desarrollo Territorial. La formulación del Plan puede ser realizada por la Oficina Municipal de Planeación



o la instancia que haga sus veces, o propuestos ante esta por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el presente plan de ordenamiento, con la debida concertación entre los posibles afectados por el Plan.

3. **Aprobación.** La aprobación del Plan será realizada en primera instancia por el Consejo de Gobierno, quien lo someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional del Magdalena (CORPAMAG) para su aprobación en lo pertinente a la afectación del medio ambiente. Una vez aprobado por CORPAMAG será estudiado y aprobado por el Consejo de Planeación Municipal. Una vez aprobado por el Consejo de Planeación, el Alcalde Municipal adoptará el plan parcial por medio de decreto.
4. **Ejecución, seguimiento y retroalimentación.** Con la aprobación mediante acuerdo de los planes parciales de la cabecera municipal quedan institucionalizados, con el objeto de llevar a cabo el proceso de coordinación entre los entes públicos y privados para la ejecución del mismo, iniciándose así las acciones tendientes al cumplimiento del objetivo para el cual fueron formulados.

Para efectos de realizar un seguimiento a las acciones enmarcadas en los Planes Parciales, se constituirá entre los entes involucrados, un Comité de gestión y seguimiento, el cual se vigilará que estas acciones se ejecuten de acuerdo con lo programado y cumpliendo con las normas establecidas en el EOT, dicho comité será encabezado por la Oficina de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces.

Los Planes Parciales no son estáticos, son procesos que podrán ser ajustados de acuerdo con las observaciones que realice el Comité de Seguimiento y el Consejo de Planeación, el cual quedará instaurado como instancia de veeduría para el cumplimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 225: CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL: La formulación del plan será presentado en un Documento Técnico que contendrá como mínimo:

1. Análisis de las condiciones que llevan a plantear la necesidad de realizar el Plan Parcial.
2. Objetivos, estrategias y políticas que orienten la intervención urbana, acorde con la vocación del sector objeto del plan dentro del contexto urbano.
3. Estructura del espacio público, de las vías, de las redes secundarias de servicios masivos domiciliarios, la localización de los equipamientos colectivos de interés público o social, y zonas verdes destinados a parques, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el EOT.



4. Sistema de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.
5. Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.
6. Cartografía en escala 1:2000, para cada uno de los temas tratados en el Plan Parcial.
7. Proyecto de decreto que adopta el plan con sus normas urbanísticas.
8. Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, cuando sean necesarias.
9. Proyecto de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, cuando sea necesario.

ARTICULO 226: TIPOS DE PLANES PARCIALES. De acuerdo con los objetivos y las acciones urbanísticas que se propongan en los planes parciales, estos se pueden dividir en: Mejoramiento Integral, De Desarrollo, De Expansión Urbana, De Redesarrollo

ARTICULO 227: Plan Parcial de Mejoramiento Integral. Serán aplicables a zonas de la cabecera urbana que se han desarrollado con condiciones deficientes de servicios domiciliarios masivos, equipamientos, zonas recreativas e infraestructura vial.

ARTICULO 228: Plan Parcial de Desarrollo. Aplicables a zonas dentro del perímetro urbano que no han sido desarrollados y que se constituyen en prioridades para el municipio.

ARTICULO 229: Plan Parcial de Expansión Urbana. Son aplicables a zonas de expansión que presentan conflictos por su desarrollo parcial y espontáneo, por lo tanto requieren la definición de las redes viales, de servicios masivos domiciliarios y de espacio público entre otros.

ARTICULO 230: Plan Parcial De Redesarrollo. Aplicables a zonas que requieran modificaciones sustanciales en la forma de utilizar el suelo para hacer un aprovechamiento óptimo del mismo, acorde a las características de ubicación e infraestructura de la zona.

TITULO XXIV : MACROPROYECTOS INTEGRALES LOCALES

ARTICULO 231: DEFINICIÓN. Para definir un macroproyecto, no existen unos criterios o patrones únicos que permitan consolidar o identificar esta categoría. Para nuestro caso se plantean algunos elementos que pueden servir de patrón de



identificación de los mismos en el contexto local, subregional, departamental y regional.

ARTICULO 232: CRITERIOS PARA DEFINIR UN MACROPROYECTO: Los criterios o factores adoptados para definir los macroproyectos son los siguientes:

1. Generación de impacto en la economía local, en términos de empleo e ingresos familiares.
2. Contribución al desarrollo sostenido y sustentable, en términos de protección de los recursos naturales.
3. Mejoramiento del entorno, en términos sociales, económicos, políticos e institucionales y financieros.
4. Población beneficiaria del proyecto.
5. Reducción de los niveles de pobreza absoluta a nivel local y subregional.
6. Aceptabilidad de los actores sociales.
7. Voluntad Política

