



ACUERDO No. 017 DE 2.000

Agosto 31

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS DE PALENQUE, SE ESTABLECEN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y SE DEFINE EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS DE PALENQUE

El Concejo Municipal de San Luis de Palenque – Casanare - en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las conferidas por los artículos 311 y 313 de la constitución política y por las leyes 507 de 1999, 388 de 1997, 152 de 1994, 136 de 1994, 99 de 1993, 9ª de 1989, el decreto ley 1333 de 1986 y los decretos reglamentarios 151, 540, 879, 1052, 1420, 1504, 1507 y 1599 de 1998 y 150 de 1999.

A C U E R D A:

ARTICULO 1. Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de San Luis de Palenque, consignado en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO. Hacen parte integral del presente Acuerdo el documento técnico de soporte, documento resumen, cartografía, el programa de ejecución y los estudios complementarios.

PARTE I

GENERALIDADES

CAPITULO I

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2. ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

ARTICULO 3 ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

ARTICULO 4. PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL
El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

- Coordinación administrativa e interinstitucional
- Participación social
- Equidad
- Sostenibilidad
- Competitividad
- Equilibrio del desarrollo territorial
- Función social y ecológica de la propiedad,
- Prevalencia del interés público sobre el interés particular
- Distribución equitativa de las cargas y beneficios

Regulación del uso del suelo y su adecuación en aras del interés común

ARTICULO 5. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

DIMENSIÓN SOCIAL: Bienestar social: Mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes bajo el principio de equidad, garantizando el desarrollo adecuado de la vivienda, los servicios y equipamientos comunales, la articulación vial y del sistema de espacio público Municipal. Promoción y fortalecimiento de la organización y participación social y desarrollo comunitario con identidad cultural y sentido de pertenencia. Crecimiento ordenado de los asentamientos humanos en las áreas adecuadas, garantizando la vivienda de interés social estrictamente para la demanda local.

DIMENSIÓN BIOFISICA: Sostenibilidad Ambiental: El Municipio de San Luis de Palenque, sujetará sus actividades económicas, sociales y culturales, de acuerdo a la reglamentación ambiental, basados en el desarrollo sostenible como alternativa gestora de supervivencia.

DIMENSIÓN ECONÓMICA: Desarrollo territorial competitivo, sostenible y equilibrado. Potenciar el desarrollo agropecuario, agroforestal, agro-industrial y turístico del municipio, incrementando la productividad a partir del aprovechamiento sostenible del suelo y de los recursos naturales, generando empleo y mejorando los ingresos de los habitantes en condiciones de equilibrio y equidad.

DIMENSIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA: Modernización y fortalecimiento institucional de la administración pública municipal con enfoque de “Gerencia pública integral con calidad humana”, participativa, eficaz y eficiente.

DIMENSIÓN ESPACIAL: Integración regional: Establecer relaciones funcionales que garanticen la articulación espacial del municipio con los contextos subregional, regional y nacional. En especial se promoverá la articulación subregional con los municipios vecinos de Nunchía, Támara, Pore, Trinidad y Orocué de acuerdo a los mecanismos que establezca la Ley de Orgánica de ordenamiento Territorial y las normas complementarias.

ARTICULO 6. OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

DIMENSIÓN SOCIAL

- a) Determinar las necesidades de infraestructura física para el desarrollo integral del territorio
- b) Sistema vial y de transporte: Determinar un plan vial jerarquizado acorde con el contexto municipal y regional
- c) Sistema de espacio público: Determinar un plan de espacio público y zonas verdes
- d) Sistema de servicios públicos: sociales, domiciliarios y equipamientos colectivos
- e) Consolidar el sistema de vivienda de interés social para los habitantes del municipio
- f) Establecer las instancias de gestión y participación, así como los procedimientos para vigilar y controlar la ejecución del gasto público.

DIMENSIÓN BIOFISICA

- a) Alcanzar un modelo de desarrollo territorial para San Luis de Palenque, a partir de su riqueza representada en su biodiversidad, mediante el conocimiento, la conservación y uso sostenible.

- b) Orientar y regular el proceso de ocupación y transformación del territorio de manera sostenible.
- c) Preservar y establecer el espacio público. Determinar las áreas de uso público definiendo su función y diseño armónico y amable para sus usuarios.
- d) Identificar las potencialidades, limitantes y los conflictos relacionados con el uso del suelo.
- e) Garantizar que la utilización del suelo propenda por la prevención de desastres y la protección de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales y antropicos que los puedan afectar.
- f) Determinar a corto plazo las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos por amenazas naturales o antrópicas o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda, y definir las estrategias de prohibición, restricción, protección, intervención y/o ocupación alternativas y seguras para dichos espacios.

DIMENSIÓN ECONÓMICA

- a) Garantizar que la utilización del suelo se ajuste a la función social y ecológica de la propiedad, y permita garantizar los derechos constitucionales de acceso a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
- b) Clasificar el territorio, zonificar el espacio geográfico y asignar los correspondientes usos del suelo, con su respectiva reglamentación urbanística y arquitectónica con base en el análisis y evaluación integral de la aptitud del territorio.

DIMENSIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA

- a) Fortalecer el sistema administrativo municipal para alcanzar los objetivos trazados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial

DIMENSIÓN ESPACIAL Y REGIONAL

- a) Analizar y evaluar prospectivamente los escenarios y modelos para el desarrollo territorial.
- b) Determinar la estructura territorial municipal: organización y división territorial, estableciendo relaciones coherentes entre los diferentes sectores del municipio y de estos con el contexto subregional, departamental y regional.
- c) Establecer estrategias para la integración subregional con los municipios vecinos.

ARTICULO 7. ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL: Para lograr la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias contempladas en el programa de ejecución:

- a) Promover y garantizar la organización y participación social para legitimar y hacer viable el proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- b) Determinar la aptitud general del territorio para su clasificación como suelo urbano, de expansión urbana y rural, y la respectiva reglamentación de los diferentes usos del suelo
- c) Formulación, adopción, socialización y puesta en marcha de un Plan Municipal para la Prevención, Atención y Recuperación de Desastres en el municipio, como estrategia complementaria en el corto plazo, siendo guía en el desarrollo de la temática para su articulación y contribución armónica dentro de

la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial

- d) Incentivar la ocupación ordenada del municipio: estimular o desestimular actividades socioeconómicas mediante incentivos o gravámenes
- e) Fomentar, promocionar y conservar las tradiciones y los valores culturales propios del municipio
- f) Propiciar la participación y vinculación social en la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial
- g) Definir los procedimientos administrativos que garanticen el cumplimiento de las normas
- h) Socializar el proceso de gestión: Difusión y divulgación amplia y efectiva del Esquema de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO III

ESTRUCTURA DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 8. INSTANCIAS DE GESTIÓN: Son instancias de gestión del Esquema:

- a) El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema
- b) El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho y jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial
- c) La Secretaría de Obras y Planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema
- d) El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

ARTICULO 9. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN. Son instancias de participación:

- a) El Consejo Territorial de Planeación Municipal, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b) Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Territorial de Planeación y un representante de la comunidad por cada vereda.
- c) Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

CAPITULO IV

INSTRUMENTOS PARA PONER EN PRÁCTICA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 10. INSTRUMENTOS NORMATIVOS: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTICULO 11. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN: El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

ARTICULO 12. INSTRUMENTOS TÉCNICOS: La información presentada en el Documento Técnico de soporte, planos, mapas y tablas, que hacen parte del presente acuerdo, y los que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal (SIM) se constituyen en instrumento técnico de gestión del Esquema.

ARTICULO 13. METODOLOGÍA: El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

ARTICULO 14. EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL (SIM): Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información, harán parte del Sistema de Información Municipal los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan el análisis del ordenamiento territorial municipal.

ARTICULO 15. BANCO MUNICIPAL DE PROGRAMAS Y PROYECTOS: Para su ejecución, todos los programas y proyectos contenidos en el presente Esquema deberán estar debidamente viabilizados y registrados en el Banco Municipal de Programas y Proyectos.

ARTICULO 16. BANCO INMOBILIARIO: El Banco Inmobiliario tiene como objeto la adquisición de tierras para desarrollar la ejecución de planes de vivienda de interés social, la preservación del patrimonio cultural arquitectónico, la constitución de zonas de reserva para el crecimiento futuro del municipio, la provisión de espacios públicos urbanos, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

ARTICULO 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar en el Plan de Desarrollo Municipal y los presupuestos anuales.

ARTICULO 18. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL: Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana. El Documento Resumen se constituye en instrumento para la divulgación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 19. VIGENCIA El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Luis de Palenque tendrá una vigencia de nueve (9) años contemplando el corto, mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente sean necesarios en cada Plan de Desarrollo Municipal.

ARTICULO 20. ACCIONES PRIORITARIAS. Como acciones prioritarias para la ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a- La divulgación amplia y efectiva del Esquema de Ordenamiento Territorial a todas las comunidades del Municipio.
- b- Fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.
- c- Fortalecer al Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres como instancia de consulta, espacio instrumentador y participe de los procesos de planeación estratégica.
- d- Implementación de las estrategias, normas, acciones y proyectos referentes a:

- Tratamiento de zonas de amenazas y riesgos,
- Conservación, protección y recuperación ambiental,
- Elaboración de normas y actuaciones para la protección y seguridad en el espacio público,
- Actuaciones urbanísticas, y estructuras e infraestructuras críticas o vitales, necesarias para la prevención, mitigación, atención y recuperación de desastres.

PARTE II CONTENIDO ESTRUCTURAL

CAPITULO I DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 21. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL. El municipio de San Luis de Palenque se encuentra en la zona centro oriente del departamento de Casanare, limitando con los municipios de Nunchía, Yopal, Orocué, Trinidad, Pore y el departamento del Vichada. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo regional y subregional mediante los mecanismos que reglamente la ley.

ARTICULO 22. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinen.

ARTÍCULO 23. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. El territorio municipal para fines administrativos, de gestión pública, organización y participación social, adopta la siguiente división territorial:

El centro urbano o cabecera municipal estará dividido por los siguientes barrios: Brisas del Pauto, El Centro, Gaitán, Guasimal, La Primavera, Las Acacias y Popular, delimitados de acuerdo al Plano 1 División Territorial Urbana por Barrios.

El sector municipal o suelo rural comprende las siguientes veredas que se delimitan en el Plano 2 División Territorial por Veredas: Algodonales, Arenitas, Barquereña, Bocas de Ulere, Cabuyaro, El Caimán, El Garrancho, El Malino, El Merey, El Romero, El Samán, El Socorro, El Tigre, Gaviotas, Guaracuras, Jagüeyes, La Bendición, Las Cañas, Las Calles, La Esperanza, La Nevera, La Palestina, La Riverita, La Selva, La Venturosa, Los Patos, Macuco, Cristo Rey, Mata de Santo, Miramar de Guanapalo, Morichal, Palmarito, Palmar de Guanapalo, Pirichigua, Platanales, Puente Gandul, Santa Ana, San Francisco, Santa Hercilia, San Rafael de Guanapalo, Santa Teresa, Sirivana.

ARTICULO 24. RECONOCIMIENTO DE NUEVOS BARRIOS Y VEREDAS. Para el reconocimiento de nuevos barrios y veredas en la división territorial del municipio, la comunidad interesada deberá presentar ante la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio la respectiva solicitud.

PARÁGRAFO. El Alcalde por intermedio de la Secretaría de Obras y Planeación reglamentará los requisitos y trámites para el reconocimiento de nuevos barrios y veredas en la división territorial del municipio.

CAPITULO II CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 25. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO. De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de San Luis de Palenque el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural y se delimitan como aparece en el Plano 3 Zonificación para la Clasificación General del Territorio.

ARTICULO 26. SUELO URBANO. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el Esquema de Ordenamiento Territorial, le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Corresponde a áreas en desarrollo urbanístico y de protección delimitadas por el perímetro urbano. Plano 3-A Zonificación Urbana.

ARTICULO 27. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbanístico. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez cumplan con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. Plano 3-A Zonificación Urbana.

ARTICULO 28. SUELO RURAL. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación al desarrollo agrario y de protección. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. Mapa 3 Zonificación para la Clasificación General del Territorio.

ARTICULO 29. ÁREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL. Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

ARTICULO 30. ZONA DE AMENAZAS Y ALTO RIESGO DE DESASTRE NATURALES. Son las zonas que por diversos tipos de amenazas naturales y por su vulnerabilidad, representan diferentes grados de riesgo al desastre. Las zonas consideradas de alto riesgo se excluyen de cualquier uso diferente a protección, rehabilitación y restauración ecológica ambiental y demás usos compatibles.

PARÁGRAFO PRIMERO. Entiéndase por amenaza, vulnerabilidad y riesgo lo siguiente:

Amenaza: es la probabilidad de manifestación de un factor con el potencial de causar daños y alteraciones no deseables al normal medio de vida, a sus elementos de desarrollo así como al ecosistema sustentante.

Vulnerabilidad: es el grado de susceptibilidad que poseen intrínsecamente las áreas, comunidades, elementos y sistemas expuestos a una amenaza, para ser dañados o afectados por su probable manifestación.

Riesgo: es el resultado del calculo de las relaciones y efectos entre el grado de amenaza presente o probable y el grado de vulnerabilidad actual y proyectada.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El municipio de San Luis de Palenque, a través de su Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres, valorara, caracterizará y designará con la mayor claridad y precisión posibles, sus áreas ó zonas de riesgo presentes o probables, de acuerdo con la siguiente escala:

Alto Riesgo (AR) - Riesgo Moderado (RM) - Bajo Riesgo (BR)

CAPITULO III PERÍMETROS

ARTICULO 31. PERÍMETRO URBANO. Adoptase el perímetro sanitario con el fin de determinar la extensión del suelo urbano, la determinación de sus usos y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de San Luis de Palenque es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en Plano 4 Perímetro Urbano, situados en las siguientes coordenadas orientales:

1 – 927738.7111; 1091577.9514 ; 2 – 927767.6780; 1091352.7153; 3 – 927937.1277;
1091373.5188 4 – 927937.1277; 1091170.6236; 5 – 927605.0758; 1091158.5705; 6 –
927335.4094; 1091128.4375
7 – 927299.1866; 1091457.8910.

condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 41. REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradación.

ARTICULO 42. AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

ARTICULO 43. AGRICULTURA MECANIZADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite, buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo.

ARTICULO 44. PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área. (menos de 0,2 unidades de gran ganado¹ por Hectárea)

ARTICULO 45. PASTOREO SEMIINTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. (Una unidad de gran ganado por Hectárea)

ARTICULO 46. MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

ARTICULO 47. COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

Nivel I local básico: Actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

Nivel II local principal: actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia. Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

Nivel III subregional: actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, expendios de gasolina, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios o plantas de tratamiento.

ARTICULO 48. AGROINDUSTRIAL. Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser agroindustria liviana y mediana de bajo impacto ambiental. Las

¹Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350Kg de peso

demás actividades industriales, compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad del sector.

ARTICULO 49. SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general. Corresponde a servicios sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales, de atención de emergencias y demás actividades institucionales. Se incluye las instalaciones o infraestructura.

ARTICULO 50. RECREACIÓN: Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público, tales como parques, mangas, canchas múltiples y polideportivos.

ARTICULO 51. TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

ARTICULO 52. RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

- **Individual:** Construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas
- **Agrupación:** Construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

ARTICULO 53. RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

- **Unifamiliar y Bifamiliar:** Construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas
- **Multifamiliar:** Construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

ARTÍCULO 54. Todos los usos del suelo y sus respectivas actividades específicas deberán cumplir con los requisitos mínimos que exija la Secretaría de Obras y Planeación, para su autorización y/o funcionamiento. El incumplimiento de los mismos será causa del cierre temporal o definitivo del establecimiento.

Los siguientes requisitos mínimos serán reglamentados por la Secretaría de Obras y Planeación de acuerdo a los usos del suelo y actividades establecidos:

a) AMBIENTALES

- Ruido
- Emisiones de polvo y olores.
- Vertimientos
- Basuras
- Visual
- Peligrosidad del uso

b) SOCIOCULTURAL

- Perturbación de la tranquilidad ciudadana
- Moralidad.

c) FISCAL

- Inscripción de industria y comercio
- Impuesto predial
- Delineación y construcción.

d) ADMINISTRATIVO

- Seguridad y prevención.

e) URBANÍSTICOS

- Localización, compatibilidad aislado o mezclado según usos
- Forma y tamaño del predio y/o local
- Parqueaderos
- Zona de cargue y para vehículos especiales.

ARTICULO 55. IMPACTO AMBIENTAL. Para todo lo contemplado en el presente acuerdo, el concepto de Impacto Ambiental considerará no solo el daño o alteración grave al ecosistema afectado sino que además involucrara los diversos efectos de toda vulneración y ataque a los procesos de desarrollo ambientalmente sostenible, y así mismo los de falta de prevención de las emergencias y desastres por omisión culposa o por intención, que favorezcan el incremento de los factores de riesgo para que esos daños sucedan.

PARÁGRAFO. Cuando existan conflictos entre las prácticas de prevención de desastres y mitigación de riesgos con la protección ambiental y el desarrollo sostenible, el Comité Local de Prevención y Atención de Desastres (CLOPAD) de San Luis de Palenque, con la participación de los afectados, evaluará las acciones a seguir bajo los parámetros de las leyes vigentes del Sistema Nacional Ambiental y el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, posteriormente y según la gravedad del asunto, se convocara el apoyo, asistencia y participación de los niveles regional y nacional.

ARTICULO 56. PROTECCIÓN AMBIENTAL. Para todo lo contemplado en el presente acuerdo, por protección ambiental se considerarán en general las acciones de protección, conservación, rehabilitación, recuperación y cuidado de los todos los ecosistemas, así como las practicas de prevención de desastres y mitigación del riesgo las cuales deben estar en concordancia con las anteriores.

CAPITULO III ZONIFICACION Y REGRAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

ARTICULO 57. CRECIMIENTO URBANO. El crecimiento y desarrollo urbano del municipio de condiciona a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a servicios públicos, sistema vial y reglamentación de uso de las áreas de protección ambiental y zonas de riesgo.

ARTICULO 58. ZONIFICACIÓN URBANA. El Sector Urbano está conformado por las siguientes zonas y subzonas, que se presentan en el Plano 3-A Zonificación Urbana:

- 1) ZONA URBANA.** Corresponde al área comprendida por el perímetro urbano desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.
 - a) Subzona de Actividad Residencial consolidada,** corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.
 - b) Subzona de Actividad residencial en consolidación** Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área.
- 2) ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.** Comprende las áreas de interés ambiental y paisajístico como las rondas hídricas, bosques nativos, zonas de amenazas naturales que presentan riesgo o peligro de desastre natural para la población.

3) ZONA DE EXPANSIÓN URBANA. Área circundante al perímetro urbano destinada para el futuro desarrollo urbanístico delimitada por el perímetro de expansión urbano.

ARTICULO 59. EL ESPACIO PUBLICO. Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el Plano 5 Plan Vial Urbano.

ARTICULO 60. El destino de los bienes de uso público en el espacio público, áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por el Concejo municipal, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 61. El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo Municipal.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento Territorial. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo Esquema.

Los espacios integrantes del espacio público, según la definición del Artículo 59, no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

CAPITULO IV ZONIFICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

ARTICULO 62. POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO. Las actividades de carácter rural que representan la identidad económica y cultural del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente, se ejercerá riguroso control del avance de la frontera agrícola sobre zonas de protección ambiental, de amenaza y de alto riesgo.

ARTICULO 63. ZONIFICACIÓN RURAL. El suelo rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes zonas:

1) **ZONA AGROPECUARIA SEMINTENSIVA (ZAS).** Corresponde a áreas que presentan mayor aptitud del suelo, mejores condiciones de infraestructura y facilidad de adecuación para el desarrollo de actividades agrícolas comerciales y de ganadería semintensivas, teniendo en cuenta la tecnología apropiada, adecuada mecanización y fertilización, controles ambientalmente sostenibles y adaptación

de variedades mejoradas.

- 2) **ZONA AGROPECUARIA EXTENSIVA (ZAE).** Corresponde a áreas extensas inundables con aptitud del suelo, condiciones de infraestructura medianamente consolidadas y con dificultades para su adecuación, en las cuales se puede desarrollar la ganadería extensiva con pastos mejorados y cultivos comerciales como el arroz, teniendo en cuenta la tecnología apropiada, adecuada mecanización y fertilización, controles ambientalmente sostenibles y adaptación de variedades mejoradas.
- 3) **ZONA AGROPECUARIA MARGINAL (ZAM).** Corresponde a áreas de difícil acceso e inundables aptas para el desarrollo de la ganadería extensiva con pastos naturales y mejorados, bosques protectores-productores y cultivos de pan coger, teniendo en cuenta la tecnología apropiada, adecuada mecanización y fertilización, controles ambientalmente sostenibles y adaptación de variedades mejoradas.
- 4) **ZONA AGROFORESTAL (ZAF).** Corresponde a las áreas costeras de los ríos Pauto y Cravo Sur que por mayor aptitud del suelo, fácil adecuación, mejores condiciones de infraestructura, fragilidad ambiental y asentamientos humanos, su uso debe ser dirigido al desarrollo de actividades agrícolas semicomerciales, ganadería semintensiva con pastos mejorados combinado con la plantación de árboles nativos y frutales, teniendo en cuenta la tecnología apropiada, adecuada mecanización y fertilización, controles ambientalmente sostenibles y adaptación de variedades mejoradas.
- 5) **ZONA FORESTAL (ZF).** Corresponde a áreas de protección ambiental donde se concentran bosques naturales, santuarios de flora y fauna y especies nativas. Su uso debe ser la protección, recuperación y conservación, evitando las talas y quemas y la expansión de la frontera agrícola.
- 6) **ZONA DE MANEJO ESPECIAL (ZME).** Áreas de importancia ambiental que corresponden a ecosistemas estratégicos, áreas que presentan alto riesgo y fragilidad. Su uso debe ser la protección y conservación, sin ningún tipo de intervención o desarrollo humanos, procurando su propio desarrollo natural, exceptuando las intervenciones muy especializadas para la prevención y recuperación de desastres.
- 7) **ZONA DE RONDAS DE LOS RÍOS Y CUERPOS DE AGUA (ZR).** Comprende las franjas paralelas a los cauces de corrientes y cuerpos de agua, de 50 metros para los ríos y 30 metros para los caños y cuerpos de agua.

ARTICULO 64. PROHIBICIÓN PARA ACTIVIDADES DE FUMIGACIÓN CON AGROQUÍMICOS Y VERTIMIENTOS CONTAMINANTES. Quedan totalmente prohibidas las actividades de fumigación con agroquímicos y el uso de vertimientos contaminantes en las franjas comprendidas entre los mil (1.000) metros desde el borde de los ríos Pauto, Cravo Sur y Caño Guanapalo; en los demás caños y cuerpos de agua del municipio la franja de prohibición es de trescientos (300) metros desde el respectivo borde.

ARTICULO 65. La administración del municipio de San Luis de Palenque, formulará e implementará un programa que podrá hacer en forma de convenio con entidad idónea o constituirlo, para salvaguardar los ecosistemas estratégicos, rondas de los cuerpos hídricos y áreas caracterizadas y designadas como zonas de riesgo y/o para la protección ambiental y celebrar los convenios interinstitucionales necesarios para su desarrollo en el corto plazo.

El programa, estará orientado al monitoreo, prevención, control y mitigación de: incendios forestales, vertimientos contaminantes, acciones indebidas de deforestación y procesos de asentamientos irregulares entre otros.

PARTE IV SISTEMAS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

CAPITULO I PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTICULO 66. SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

ARTICULO 67. El Sistema Vial Municipal está conformado por las vías nacionales y departamentales que lo cruzan, y las vías locales principales y secundarias

ARTÍCULO 68. PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el Plan Vial Urbano presentado en el Plano 5 Plan Vial Urbano. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 69. EL PLAN VIAL RURAL: El cual se adopta para lograr una adecuada comunicación dentro de la zona rural. Se presenta en Plano 6 Plan Vial Rural. Las vías en el planteadas y las existentes mantienen el carácter de malla y se relacionarán adecuadamente con las vías nacionales, regionales, locales y aquellas que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 70. Las vías del Plan Vial Municipal establecidas como proyectos en el Programa de Ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo Urbano y rural de acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal.

ARTICULO 71. La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 72. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial Municipal, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo ó en el Código de Urbanismo y Construcciones del Municipio, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO. Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño serán indicadas por la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio.

ARTICULO 73. Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por enajenación voluntaria con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 74. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el suelo de expansión urbana y suelo rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 75. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- a) Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños
- b) Por expropiación según lo determina la Ley
- c) Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías

PARÁGRAFO: La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la administración para la realización de las obras y previo concepto favorable del Consejo de Gobierno.

ARTICULO 76. Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización, de acuerdo al Estatuto de Valorización que adopte el Concejo Municipal.

ARTICULO 77. Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial Municipal y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo y el Programa de Ejecución.

PARAGRAFO. Los diseños del Plan Vial Municipal, incorporará dentro de sus etapas de planteamiento, diseño, ejecución y mantenimiento, todas las normas actualizadas para la señalización, controles y reductores de velocidad, las características apropiadas para la maniobra de los vehículos especializados de las entidades operativas de emergencias y demás disposiciones que sean aplicables para la seguridad tanto vehículo como peatonal, se incluirán las debidas franjas de restricción para seguridad.

ARTICULO 78. La Secretaría de Obras y Planeación del Municipio adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- a) Cantidad y flujo de tráfico
- b) Ancho de vías y características de su diseño
- c) Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- d) Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal
- e) Conceptos de arquitectura sin barreras para la movilización segura de las personas con disminución física y de la tercera edad.

ARTICULO 79. Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del Plan Vial Municipal, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Secretaría de Obras y Planeación del Municipio, fijará por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO: La Secretaría de Obras y Planeación del Municipio se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

ARTICULO 80. NOMENCLATURA. La Secretaría de Obras y Planeación del Municipio asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el Plano 7 Nomenclatura.

PARAGRAFO. FIJACIÓN DE NOMENCLATURA. La fijación de la nomenclatura es una función de la

Secretaría de Obras y Planeación del Municipio, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado.

CAPITULO II PLAN DE SERVICIOS SOCIALES BASICOS

ARTICULO 81. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES BASICOS. Los servicios sociales salud, educación, cultura, de atención de emergencias, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizarán como un sistema, el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante proyectos.

Se articularan funcional y espacialmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total, y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el Programa de Ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal. Plano 8 Sistema de Servicios Sociales.

CAPITULO III PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 82. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS. Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento. Plano 9 Sistema de Acueducto Urbano, Plano 10 Sistema de Alcantarillado Urbano, Plano 11 Sistema Eléctrico Urbano, Plano 16 Sistema de Telecomunicaciones, Plano 17 Sistema de Servicio de Gas Domiciliario.

Se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el Programa de Ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal.

CAPITULO IV PLAN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 83. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por la plaza de mercado, matadero, cementerios, templos, sedes de las entidades operativas de emergencia (organismos de socorro). Plano 12 Sistema de Equipamientos Colectivos.

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el Programa de Ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal.

CAPITULO V PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTÍCULO 84. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán de acuerdo a la zonificación y reglamentación de usos del suelo. Plano 13 Sistema de Vivienda de Interés Social.

Para su adecuada ubicación, los programas de vivienda de interés social requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de cubrir las necesidades de la poblacional con la mayor cobertura posible. Los programas de vivienda de interés social se incluirán en el Programa de Ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal.

PARTE V NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTÍCULO 85. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS. El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollará con las siguientes normas y las establecidas en el Código de Urbanismo y Construcciones del Municipio. Ver cuadro normas urbanísticas.

ARTICULO 86. Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

CAPITULO I NORMAS VOLUMETRICAS GENERALES

ARTICULO 87. TAMAÑO DEL LOTE. Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 88. DENSIDAD MAXIMA. Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima.

ARTICULO 89. INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN. Se hará explícito en cada uno de los sectores y subsectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

ARTICULO 90. INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN. Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

ARTICULO 91. CESIONES PUBLICAS. Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

- a) **Para vías locales públicas:** Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red propuesta en el Plan Vial Municipal.
- b) **Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos** municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio, quien, al expedir la respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.
- c) **Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):** Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área, la cual estará definida en la demarcación que

expida la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el Banco Inmobiliario.

ARTICULO 92. CESIONES COMUNALES. En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las cesiones comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARAGRAFO. OTROS SERVICIOS COMUNALES. Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 93. REVEGETACIÓN OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un Plan de Revegetación, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 94. OPCIONES DE INTERVENCIÓN, Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos b y c, las siguientes obras:

- a) Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
- b) Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
- c) Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 95. ALTURA MAXIMA. Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

- a) Un piso----- a cumbre: 5.00mts
- b) Un piso y altillo ----- a cumbre: 5.00mts
- c) Dos pisos -----a cumbre: 5.50mts

d) Dos pisos y altillo-----a cumbre: 8.00mts

PARAGRAFO PRIMERO. Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARAGRAFO SEGUNDO. Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio.

ARTICULO 96. AISLAMIENTOS. Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos:

- a) **De predios vecinos:** Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.
- b) **De vías locales:** Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, el ancho de la vía y serán tratados como antejardines, emhradizados y arborizados.
 - En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
 - No podrán ser ocupados por construcciones.
 - En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
 - En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción.
- c) **De vías del plan vial:** Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.
- d) **Posteriores:** Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.
- e) **Entre edificaciones en el mismo predio:** Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 97. EMPATES. Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

PARAGRAFO. Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

- **Aislamiento lateral o posteriores:** Un metro (1m) de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

ARTICULO 98. SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permitirán en los sectores y subsectores indicados explícitamente.

- a) **Sótanos:** Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.
- b) **Semisótanos:** Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no

podrán ocupar el espacio público. El nivel del piso inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 mts sobre el nivel del sardinal de la vía.

ARTICULO 99. VOLADIZOS. Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente:

- a) **Sobre vías:** Los indicados serán los máximos
- b) **Laterales:** Los indicados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos
- c) **Posteriores:** Los indicados - No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

Deben cumplir dentro de los Diseños Estructurales, con los conceptos de sismoresistencia e involucrando la calidad estética en su diseño Arquitectónico. (Ver Cuadro 2 Normas Urbanísticas)

ARTICULO 100. PATIOS.

- a) **Para unifamiliares o bifamiliares:** área mínima: 9m²- Lado mínimo 3 metros
- b) **Para multifamiliares:** área mínima:16m²-Lado mínimo 4 metros.

ARTICULO 101. CERRAMIENTO DEL PREDIO: Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

- a) **En el sector urbano:** Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.
- b) **En el sector rural:** Cercas transparentes - Arborización en los linderos
- c) **Otros:** Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la de la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio.

ARTICULO 102. PUESTOS PARA VEHICULOS

- a) Deberán ubicarse dentro del predio - Pueden ser cubiertos ó al aire libre
- b) Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

CAPITULO II PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

ARTICULO 103. LICENCIAS. La Secretaría de Obras y Planeación del Municipio expedirá permisos o licencias para adelantar cualquier actividad en las zonas Urbana y Rural del Municipio así:

- a) Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
- b) Licencias de demolición de edificaciones.

c) Licencias de obras de urbanización o parcelación, para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTICULO 104. Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

ARTICULO 105. Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a sus estudios y experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 106. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO: Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La Secretaría de Obras y Planeación del Municipio a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato de uso para los predios rurales según lo estipulado en el presente Acuerdo.

ARTICULO 107. Licencia de Uso y Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Uso y Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

- a) Efectuar solicitud ante la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el paz y salvo de industria y comercio.
- b) Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
- c) Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
- d) Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La licencia de uso funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el paz y salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 108. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO.

Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

- a) Demarcación o consulta previa en la cual la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

- b) Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.
- c) Mediante resolución del Consejo de Gobierno se aprobará el proyecto urbanístico y se autorizará a la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio para que conceda la licencia para la construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, sin la cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las cesiones obligatorias exigidas.
- d) Durante la ejecución de las obras la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
- e) Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la Personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
- f) Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

PARÁGRAFO. Si durante la ejecución se comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

ARTICULO 109. Para cumplir lo fijado en el artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

- a) Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.

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

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

- b) En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el original del plano topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1: 5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Secretaría

de Obras y Planeación del Municipio.

- c) Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
- d) Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

PARÁGRAFO. El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

ARTICULO 110. Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio, se efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 111. Licencia de construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

- a) Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio o por solicitud de demarcación.
- b) Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Secretaría de Obras y planeación Municipal tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo del pago del impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el paz y salvo de la junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico del predio si la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Secretaría de Obras y Planeación.

- c) Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:
 - Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto.
 - Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen

o reformen elaborados y firmados por un Ingeniero Civil.

- Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Secretaría de Obras y Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.
- Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados en la Tesorería Municipal, la Secretaría de Obras y Planeación del municipio expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 112. Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 113. El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio.

ARTICULO 114. Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 115. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 116. Para el desarrollo de proyectos de infraestructura industrial, social e institucional se requiere:

- a) Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
- b) Obtener de conformidad con los artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
- c) En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), servicios sociales, institucionales, agroindustriales, deberá adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control y manejo.

PARÁGRAFO. Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control y manejo, debe ser presentada a la Corporinoquia, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTICULO 117. El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a) Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b) Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en

las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

PARÁGRAFO. Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a) Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b) Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c) Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d) Sistema de administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

ARTICULO 118. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR. El urbanizador y los constructores tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Los propietarios pueden proponer a la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b) Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- c) El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio las calzadas de las vías del Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- d) Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Secretaría de Obras y Planeación quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
- e) Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CORPORINOQUIA, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio. Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.
- f) Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:
 - Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;

- Concepto favorable previo de la Corporinoquía, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la Corporinoquía para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio

ARTICULO 119. Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a) Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes
- b) Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad
- c) Cumplir con las normas exigidas para cada sector, fijadas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 120. SANCIONES. El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

- a) Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- b) Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y 1.000 salarios mínimos mensuales cada una, para quienes usen o destinan un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia de funcionamiento, ó para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- c) La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
- d) Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes ubicados en zonas de alto riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

ARTICULO 121. Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso - Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 122. Las sanciones se impondrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad por escrito de dichas anomalías por el jefe de la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio.

ARTICULO 123. El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable del Consejo de Gobierno, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 124. El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 125. El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 126. Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 127. Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 128. En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 129. Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la

entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta.

ARTICULO 130. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 131. REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS. En caso de que lo anterior no se cumpla, la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio, previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

ARTICULO 132. VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. Los diseños de las vías y de los servicios públicos domiciliarios estarán sujetos a los siguientes criterios:

- a) Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.
- b) Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.
- c) En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el vistobueno de la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio.

ARTICULO 133. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR

- a) Los propietarios pueden proponer a la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la Secretaría de Obras y Planeación del Municipio.
- b) Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público al Municipio.
- c) Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.
- d) El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de Obras y Planeación Municipal las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

PARTE VI DE LOS PLANES PARCIALES

ARTICULO 134. PLANES PARCIALES. Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las demás áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además

las que se deban desarrollar como unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en el artículo 19 de la ley 388 de 1997 y sus respectivas normas reglamentarias.

PARTE VII DEL PROGRAMA DE EJECUCION

ARTICULO 135. Adóptese el Programa de Ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial anexo al presente Acuerdo, el cual señala las actuaciones sobre el territorio municipal a través de programas, proyectos y acciones, fijando las prioridades inmediatas, de corto, mediano y largo plazo; y las entidades responsables de su ejecución.

El Programa de Ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Luis de Palenque es de obligatorio cumplimiento por parte del Alcalde Municipal, para lo cual se armonizará e integrará al Plan de Desarrollo del Municipio y al Plan Operativo Anual de Inversiones que conjuntamente serán puestos a consideración del Concejo Municipal; y su vigencia se ajustará a los períodos de gobierno municipal previa evaluación de su ejecución.

PARTE VIII FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 136. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. La participación de la plusvalía en el municipio de san Luis de Palenque, se aplicará en aquellas zonas donde se presenten los hechos generadores contemplados en el artículo 74 de la ley 388 de 1997, de los cuales el Concejo municipal determinará mediante Acuerdo el porcentaje de participación para cada una de las zonas.

ARTÍCULO 136. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. La participación en plusvalía para el Municipio de San Luis de Palenque, se aplicará en aquellas zonas donde se presenten los hechos generadores contemplados en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997, de los cuales el Concejo Municipal determinará mediante acuerdo del Concejo Municipal el porcentaje de participación para cada una de las zonas.

ARTICULO 137. Facúltese al Alcalde Municipal dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción del presente acuerdo para identificar las áreas que por sus características representen amenazas y riesgo dentro del territorio municipal, con el fin de determinar las formas de ocupación e intervención para las zonas de riesgo, tomando la siguiente escala:

- 1) **BAJO RIESGO (BR): Alternativos y Restringidos;** Requieren de óptimos parámetros de protección del patrimonio ambiental y desarrollo sostenible para hacer intervenciones de control y mitigación de riesgos con el fin de procurar la recuperación y el posible redesarrollo de áreas afectadas o para hacer cuidadosas intervenciones de desarrollo, en cada caso el Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres conceptuará, el nivel de riesgo asumible y tolerable y además recomendará las normas especiales a aplicar. Este uso, contempla dos dimensiones:
 - a) La temporal que se refiere a la duración, frecuencia y recurrencia de los eventos
 - b) El tipo de ocupación e intervención tiene carácter de extremo cuidado y alto respeto por el patrimonio ambiental, permitiendo, por ejemplo la practica de cultivos cíclicos con aplicación de tecnologías limpias, abonos orgánicos y control biológico apropiados para zonas de inundación recurrente.
- 2) **RIESGO MODERADO (RM): De Protección:** para intervenciones de Prevención de Desastres, control

y mitigación de riesgos y protección del patrimonio ambiental solamente.

3) ALTO RIESGO (AR): Prohibidos: Para los cuales no se permite ningún tipo de intervención o desarrollo humanos procurando que el ecosistema continúe desarrollándose según su propia Naturaleza exceptuando intervenciones muy especializadas para la prevención de desastres.

ARTICULO 138. Dentro del Sector Urbano se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a) Dotación de servicios públicos y comunitarios. (Vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b) Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c) Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d) Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e) Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 139. Facúltase al Alcalde municipal para dar aplicación a los artículos contenidos en los capítulos VII y VIII de la ley 388 de 1997, para realizar la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación judicial y expropiación por vía administrativa, en especial los ubicados en las zonas de riesgo y rehabilitación según El Esquema de Ordenamiento Territorial y los demás que por motivos de utilidad pública sean necesarios para su ejecución.

ARTICULO 140. El municipio impulsará, gestionará y apoyará a través del Comité Local para la Atención y Prevención de Desastres, programas de manejo y tratamiento integral y preferencial para los asentamientos, desarrollos productivos e infraestructura, afectados o en zona de riesgo.

ARTICULO 141. Facúltase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de San Luis de Palenque.

ARTICULO 142. Facúltase al Alcalde para expedir, con la asesoría de la Secretaría de Obras y Planeación Municipal y el concepto previo del Consejo Territorial de Planeación, el Código de Urbanismo y Construcciones del municipio de San Luis de Palenque.

Así mismo, concordancia con la Ley 400 de 1997, se autoriza al Alcalde para actualizar y adoptar en el corto plazo las normas y programas referentes a la inclusión en el diseño, métodos y procesos de construcción los debidos tratamientos y conceptos de sismo resistencia.

ARTICULO 143. Facúltase al Alcalde municipal para crear el Banco Inmobiliario como Fondo Cuenta del municipio dependiente de la Secretaría de Obras y Planeación, cuyo objeto consiste en la adquisición de tierras para desarrollar las actividades enunciadas en el artículo 70 de la Ley 9ª de 1989, esto es, la ejecución de planes de vivienda de interés social, la preservación del patrimonio cultural arquitectónico, la constitución de zonas de reserva para el crecimiento futuro de los municipios, la provisión de espacios públicos urbanos, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

ARTICULO 144. Facúltese al Alcalde municipal para que reglamente el uso de los bienes inmuebles urbanos, de expansión urbana y rurales de propiedad del municipio de acuerdo a lo establecido en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 145. El presente Acuerdo rige a partir de su fecha de su sanción y deroga todas las normas que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

JUAN CARLOS MEDINA CELY
PRESIDENTE

STELLA PIRABAN S.
SECRETARIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

El municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integración de su territorio.

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388²¹ de 1996 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

El Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal POTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

El Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, POTM, es el instrumento o herramienta de gestión administrativa del municipio, que se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión territorial.

El Plan de Ordenamiento Territorial municipal de San Luis de Palenque se denomina Esquema de Ordenamiento Territorial (EOTM) como lo determina la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997 por ser San Luis de Palenque un municipio con menos de 30.000 habitantes.

El proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte, se establecen las grandes directrices que determinan la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, contempla los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; la estructura de gestión y participación del esquema de ordenamiento territorial, los instrumentos para poner en práctica el EOTM.

La segunda parte contiene, lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; clasificación del suelo y perímetros.

La tercera parte contiene clasificación, zonificación y reglamentación del uso del suelo del territorio municipal; clasificación general de los usos del suelo, tipos de uso del suelo y actividades socioeconómicas, zonificación y reglamentación del uso del suelo urbano y del suelo rural.

La cuarta parte contiene la infraestructura o sistemas estructurales del territorio municipal: plan vial y de transporte; plan de servicios básicos sociales, plan de servicios públicos domiciliarios, plan de

²¹Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

equipamientos colectivos y plan de vivienda de interés social.

La quinta parte establece las normas urbanísticas generales: normas volumétricas y los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio.

En la parte sexta se implementan los planes parciales.

En la séptima parte, se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial municipal.

Por último se presenta una relación de los anexos compuesto por el programa de ejecución, tablas y planos que hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de San Luis de Palenque.