

PROYECTO DE ACUERDO No. ____

()

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOCHA, SE CLASIFICAN Y DETERMINAN USOS DEL SUELO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

El Honorable Concejo Municipal de Socha, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los numerales 7º y 9º del artículo 313 de la Constitución Nacional, la Ley 388 de 1997, en particular en su artículo 25 y la Ley 507 de 1999, y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997 ordena a las entidades territoriales y comunidad en general adoptar medidas para la conservación y recuperación de los recursos naturales;

Que se requiere con urgencia adoptar un Plan Básico de Ordenamiento Territorial que incluya usos del suelo, zonificación, políticas de manejo y conservación, el cual cumpla con las exigencias de orden técnico - económico y asegure un racional empleo de la tierra;

Que es deber de la Administración Municipal velar por la optimización del uso del suelo y los recursos naturales dentro del ente territorial;

ACUERDA:

ARTICULO 1. ADOPCION. Apruébase y adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Socha, como un instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo las actividades de los sectores público, privado y comunitario, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Municipio y a utilizar en forma óptima sus recursos, cuya conformación es la siguiente:

ARTICULO 2. DEFINICION. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Socha comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social y ambiental del territorio y la utilización del suelo.

TITULO I

GENERALIDADES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

ARTICULO 3. CONCEPTO. El Ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planeación física concertadas y coherentes emprendidas por el Municipio de Socha, para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial será acorde con las estrategias de desarrollo económico del Municipio y armónico con el medio ambiente y sus tradiciones históricas y culturales.

ARTICULO 4. OBJETO. El Ordenamiento del territorio del Municipio de Socha tiene por objeto complementar la planeación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio, propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, las condiciones de diversidad étnica y cultural, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida, al igual que definir las políticas de desarrollo urbano y rural y adoptar las reglamentaciones urbanísticas orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico del Municipio y del espacio público.

ARTICULO 5. PRIORIDADES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Ordenamiento Territorial del Municipio de Socha, en las definiciones de ordenamiento, tuvo en cuenta las prioridades del Plan de

Desarrollo del Municipio y los determinantes establecidos en normas de superior jerarquía, como son:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
2. Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio histórico y cultural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial departamental y regional, los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

ARTICULO 6. PRINCIPIOS GENERALES. El Ordenamiento del Municipio de Socha se fundamenta en los siguientes principios generales:

1. **PRINCIPIO DE LA FUNCION SOCIAL Y ECOLOGICA DE LA PROPIEDAD:**
Postulado básico constitucional que determina que la propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal, le es inherente una función ecológica.
2. **PRINCIPIO DE LA PREVALENCIA DEL INTERES GENERAL SOBRE EL PARTICULAR.** Cuando de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los

particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés general.

3. **PRINCIPIO DE LA DISTRIBUCION EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS.** En desarrollo de la gestión urbanística y demás normas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio e instrumentos de planificación y gestión que lo desarrollen, el Municipio establecerá mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano.

4. **PRINCIPIO DE LA FUNCION PUBLICA DE URBANISMO.** El Ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una función pública, que legitima al Municipio como única instancia para gobernar, dirigir, intervenir, decidir, controlar y autorizar para el cumplimiento de sus fines.

ARTICULO 7. AUTORIDADES DE PLANEACION. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son autoridades de planeación en el Municipio de Socha las siguientes:

1. El Alcalde, que será el máximo orientador de la planeación del municipio.
2. El Consejo de Gobierno Municipal.
3. La Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 8. INSTANCIAS DE PLANEACION. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son instancias de planeación del Municipio de Socha las siguientes:

1. El Concejo Municipal.
2. El Consejo Territorial de Planeación.

CAPITULO II

DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

ARTICULO 9. COMPONENTES. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Socha contempla tres componentes: General, Urbano y Rural, los cuales están constituidos en la forma señalada en los artículos siguientes.

ARTICULO 10. COMPONENTE GENERAL. El Componente General del Plan Básico está constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo, comprende la totalidad del territorio del Municipio de Socha y prevalece sobre los demás componentes.

SUBCAPITULO I

POLITICAS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 11. Para los efectos del presente Acuerdo las políticas de Ordenamiento Territorial se establecen con el fin de lograr la conformación de

una mejor y más eficiente organización urbano - rural y para corregir las deficiencias existentes en la planeación física. Son políticas de ordenamiento en el Municipio de Socha, las siguientes:

ARTICULO 12. PLANIFICACION DEL MUNICIPIO. Planificación del Municipio que incluya, a más del ordenamiento del área urbana y de expansión urbana, también el del área rural y el de las zonas de protección, así como los medios de integración con la región a través de programas específicos.

ARTICULO 13. CONSERVACION Y REHABILITACION DE LOS ELEMENTOS NATURALES. Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales del Municipio, en concordancia con las definiciones científicas sobre el tema y con sujeción a la normatividad legal vigente.

ARTICULO 14. PROGRAMACION COORDINADA EN LAS ÁREAS DE SERVICIO PUBLICO. Programación coordinada en las áreas del servicio público relacionadas con el desarrollo físico, entendida aquella como la planificación sectorial de las obras que deban emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes, primordialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, teléfono, recolección y disposición de basuras, vías y transporte.

ARTICULO 15. DEFINICION DE PRIORIDADES PARA PLANES PARCIALES.

Definición de prioridades para la realización de los planes parciales en aquellos sectores que demanden una actuación urbanística, de manera que sea posible determinar las directrices y prioridades de su desarrollo físico, definir los aspectos de las reglamentaciones urbanísticas que demanden modificación y ser considerados dentro de los presupuestos y planes de inversión.

ARTICULO 16. INTERVENCION SOBRE EL ESPACIO PUBLICO. Creación, producción, conformación, incorporación, regulación, conservación, rehabilitación, dotación, restitución, recuperación, administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público.

Son atinentes al espacio público, en particular, los siguientes aspectos del planeamiento físico:

- a. El Plan Vial General del Municipio.
- b. El plan de zonas verdes y comunales de todo orden, para el uso, disfrute y recreación de públicos, de manera que se llegue con la participación ciudadana a un cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento, administración, cuidado y explotación.
- c. El plan de servicios y de obras públicas, que integra, tanto los planes maestros de cada servicio público, como las especificaciones técnicas de las redes, obras de urbanismo, infraestructura, drenajes, acueductos,

alcantarillados, instalaciones y acometidas a cargo de propietarios y urbanizadores.

- d. Los programas de inversiones en el espacio público y los recursos económicos correlativos, reflejados en los respectivos presupuestos de inversión y de ingresos.
- e. La actualización del inventario del patrimonio municipal constituido por los bienes de uso público.

ARTICULO 17. CONSERVACION Y PROTECCION. Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana.

SUBCAPITULO II

OBJETIVOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 18. OBJETIVOS. Para alcanzar las políticas trazadas se requiere formular los siguientes objetivos territoriales en cuanto a los aspectos normativos, administrativos, financieros y presupuestales.

ARTICULO 19. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS NORMATIVOS DE LAS POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son aspectos normativos de las políticas de ordenamiento territorial las directrices de naturaleza legal y

reglamentaria que permitan definir el proceso de desarrollo para todas las áreas, sectores e inmuebles que conforman el territorio del Municipio de Socha. Tales aspectos comprenden en especial, los siguientes objetivos:

1. Adopción de reglamentaciones urbanísticas que encaucen el desarrollo y conformación de las áreas urbana y rural.
2. Amplia publicidad de las reglamentaciones urbanísticas, en especial a través del documento resumen del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
3. Expedición prioritaria de las reglamentaciones de los sectores en los cuales falte la precisión necesaria para el otorgamiento de licencias de urbanismo y de construcción para el desenvolvimiento de los usos permitidos.
4. Adopción de procedimientos claros para el trámite de peticiones relacionadas con el desarrollo físico, de manera que se cumplan los siguientes objetivos específicos:
 - a. Distribución y definición precisas de las responsabilidades de los funcionarios encargados de diligenciar y resolver las solicitudes y cumplir determinadas funciones relacionadas con el planeamiento físico.
 - b. Observancia rigurosa de los términos para el ejercicio de las respectivas competencias.

- c. Vinculación a los procedimientos y decisiones administrativas de todos los interesados y de los terceros potencialmente afectados.
 - d. Observancia del ordenamiento procesal especial consagrado en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o complementen para el trámite de las licencias, permisos o patentes, para la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, para urbanización y parcelación y para el funcionamiento de los establecimientos comerciales o institucionales, en las áreas urbana y rural.
 - e. Observancia de los principios orientadores de las actuaciones administrativas, conforme a lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo.
 - f. Formación de expedientes con una única identificación mientras se surten todos los actos de trámite y hasta que se profiera la providencia que ponga fin a la actuación.
5. Sujeción al plan y a las correspondientes reglamentaciones, de todas las actividades ejercidas por personas o entidades que actúan sobre el suelo y los demás elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, en especial las siguientes:
- a. Las actividades de subdivisión, parcelación o loteo de terrenos y creación o segregación de predios por los sistemas de copropiedad y propiedad horizontal.

- b. Las actividades de urbanización de los terrenos susceptibles de ser desarrollados en usos urbanos.
- c. Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de vías de toda clase y los servicios complementarios de las mismas como zonas verdes.
- d. Las actividades públicas y privadas de dotación, adecuación y amoblamiento de los espacios públicos, en particular aquellos que son bienes de uso público.
- e. Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos y obras de infraestructura.
- f. Las actividades de explotación en usos agrícolas o mineros del área rural.
- g. Las actividades de construcción y demolición de edificaciones.
- h. Las actividades comerciales, cívicas, institucionales, recreativas y de servicios, ejercidas en edificaciones y espacios adecuados para el ejercicio de ellas.
- i. Las actividades comerciales e institucionales y de servicios potencialmente generadoras de impacto social, ambiental o urbanístico y las actividades contaminantes, así como las actividades de control de los impactos y de la contaminación.

ARTICULO 20. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE LAS POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Los aspectos administrativos de las políticas de ordenamiento territorial buscan establecer un sistema de

relaciones jurídico-administrativas y competencias institucionales que sirvan a la realización de los objetivos del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, en forma eficiente y coordinada entre el sector privado y las diversas entidades del sector público. Se destacan entre tales aspectos, los siguientes objetivos:

1. Eficiencia de las instituciones y organismos de control, así como el fortalecimiento o recuperación de la confianza pública en los mismos, de manera que se garantice una ordenada transformación de los sectores sin desarrollar, la protección de las áreas consolidadas, la utilización quieta y pacífica de la propiedad inmueble con arreglo a las normas sobre usos de los terrenos y edificaciones, al plan de servicios y de obras públicas y en general, a las reglamentaciones urbanísticas y el agotamiento de la legalización, a fin de que se convierta en actuación urbanística de excepción.
2. Reforma de la administración municipal para reglamentar la estructura y funciones de las distintas dependencias y establecer las responsabilidades de los servidores públicos, de manera que se garantice la adecuada realización de los planes, programas y atribuciones municipales relacionadas con el desarrollo físico y especialmente para que se lleven a la práctica las instituciones contempladas por las disposiciones sobre ordenamiento territorial vigentes, sin que se presente dualidad de funciones.
3. Culminación de las actuaciones y gestiones para la expedición de los planes parciales de legalización de las zonas, asentamientos, barrios y desarrollos, ordenados por el presente Acuerdo.

ARTICULO 21. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTALES DE LAS POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Las políticas de ordenamiento territorial en el campo financiero y presupuestal están orientadas a garantizar el financiamiento de las obras públicas requeridas para la realización del Plan Básico. Son objetivos de ordenamiento territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo económico que permitan la utilización óptima de los recursos tributarios, de la transferencia de los ingresos corrientes de la nación, de las contribuciones, de las tasas, de los recursos propios y del crédito, así como la medición de la rentabilidad social de las inversiones y su proyección.
2. Implementación de la plusvalía, así como el fortalecimiento de la contribución de valorización como medio de financiamiento y redistribución del costo de las obras públicas.
3. Incorporación de los instrumentos financieros creados por la Ley 9 de 1989.
4. Establecimiento de incentivos tributarios y crediticios, así como de tarifas diferenciales de servicios públicos, para fomentar la realización de las políticas de ordenamiento territorial.
5. Elaboración del presupuesto de inversión del Municipio con sujeción al programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dando prioridad a aquellas obras iniciadas durante vigencias anteriores.

SUBCAPITULO III

ESTRATEGIAS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 22. ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias territoriales de largo plazo:

1. Mejorar, incrementar y acelerar el crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios (turismo).
2. Adecuar y mejorar el ordenamiento físico y el equipamiento urbano y rural.

ARTICULO 23. ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO, INCREMENTO Y ACELERACION DE CRECIMIENTO ECONÓMICO MUNICIPAL. La estrategia de mejoramiento, incremento y aceleración de crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios, se desarrollará a través de las siguientes acciones:

- ↪ Actualizar, adicionar y mejorar la información de la base tributaria.
- ↪ Modernizar y sistematizar los procesos de liquidación, cobro y recaudo de los ingresos fiscales del municipio.

- ↪ Implementar a nivel municipal las normas y disposiciones en materia tributaria y fiscal vigentes a nivel nacional.
- ↪ Racionalizar el gasto público para el control de incremento de los gastos de funcionamiento, el servicio de la deuda y las transferencias, de manera que se incremente el margen disponible para inversión.
- ↪ Identificar y adoptar nuevas fuentes de ingreso municipal.
- ↪ Racionalizar la utilización de recursos provenientes del crédito para la financiación de programas y proyectos previstos en el Plan de Desarrollo Municipal y en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- ↪ Asignación de la mayor parte de la inversión al gasto social, de manera que se beneficien los asentamientos subnormales, con más bajos índices de calidad de vida, se redistribuya el ingreso y se estimule el esfuerzo de la comunidad, siendo prioridad los sectores de agua potable, saneamiento básico, salud, educación, vivienda y nutrición.
- ↪ Incentivar y fomentar la inversión pública y privada en el Municipio, a través de la creación de incentivos tributarios, en aquellos sectores económicos que faciliten o posibiliten la generación de empleos.

ARTICULO 24. ESTRATEGIA DE ADECUACION Y MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO FISICO Y EQUIPAMIENTO URBANO Y RURAL. La estrategia de adecuación y mejoramiento del ordenamiento físico y equipamiento urbano y rural, se llevará a cabo a través de las siguientes acciones:

- ↪ Ordenar y encauzar el desarrollo físico del municipio, determinando las áreas urbana y rural, zonificación, usos del suelo y controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.
- ↪ Adoptar normas urbanísticas que regulen las actividades de urbanización y construcción.
- ↪ Elaborar y adoptar el Plan Vial Municipal, como un elemento de integración de los diferentes espacios en que se divide y se subdivide el territorio municipal, tanto en su área urbana como rural.
- ↪ Incluir en el Plan de Inversiones a corto y mediano plazo los recursos tendientes a mejorar, ampliar y garantizar la construcción y el adecuado mantenimiento de los servicios públicos y de las obras de infraestructura física a cargo del Municipio, involucrando a su vez una coordinación con los demás niveles de la administración pública.
- ↪ Promover la celebración de convenios con entidades de derecho público y privado, para el establecimiento de mecanismos conjuntos de planificación de los servicios públicos, programas y proyectos de inversión.

ARTICULO 25. ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias territoriales de mediano plazo:

1. Concertar el desarrollo y participación ciudadana y comunitaria.
2. Adecuar la administración para una mejor presentación de los servicios.

ARTICULO 26. ESTRATEGIA DE CONCERTACION DEL DESARROLLO Y PARTICIPACION CIUDADANA Y COMUNITARIA.

La estrategia de concertación del desarrollo y participación ciudadana y comunitaria, estará orientada a buscar una mayor integración de las diferentes autoridades, instancias y actores sociales, por medio del fomento del espíritu cívico de la solidaridad ciudadana con los programas y proyectos que se emprendan en el municipio. Esta se efectuará por medio de las siguientes acciones:

- ↪ Utilizar tecnologías intensivas en el uso de mano de obra y contratar con las organizaciones no gubernamentales – ONG’s para tal fin, la construcción y mantenimiento de las obras de infraestructura social y de servicios públicos que se ejecuten en cumplimiento de los programas y proyectos de desarrollo municipal.
- ↪ Promover la capacitación y la organización ciudadana en diferentes sectores económicos, a fin de elevar el nivel de vida de los habitantes.
- ↪ Promocionar la participación ciudadana a nivel de Juntas de Acción Comunal, agremiaciones, organizaciones civiles, asociaciones, juntas administradoras de servicios públicos, entre otras, en el estudio y la formulación de soluciones a corto y mediano plazo de las diversas necesidades de la comunidad, promover su participación en la elaboración, ejecución y evaluación de los planes, programas y proyectos de desarrollo municipal.
- ↪ Estimular la constitución y consolidación de organizaciones cívicas con objetivos claros y precisos en el Municipio.

ARTICULO 27. ESTRATEGIA DE ADECUACION DE LA ADMINISTRACION.

La estrategia de adecuación de la administración para una mejor prestación de los servicios estará encaminada a buscar una mayor eficiencia en el manejo de los recursos a cargo del municipio, por medio de las siguientes acciones:

- ↪ Modernización de la administración municipal, con el fin de implementarse las reformas contempladas en las disposiciones sobre descentralización.
- ↪ Promover la capacitación de los empleados de la administración municipal a través de un programa de desarrollo institucional.
- ↪ Fortalecer la integración interinstitucional para la elaboración, ejecución y evaluación de estudios y proyectos de beneficio mutuo.

ARTICULO 28. PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL.

Todas las decisiones y definiciones de política del contenido estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas y sólo pueden modificarse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde, cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del municipio dicha modificación se hace necesaria.

CAPITULO III

CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 29. SUELO URBANO. Constituye el suelo urbano del Municipio de Socha, las áreas del territorio municipal que por tradición se han identificado

como tal, aún aquellas con procesos de urbanización incompleto que serán consideradas como de manejo integral, todas ellas dentro del plan vial y de servicios públicos.

La delimitación de éstas áreas se hará a partir del área tradicional reconocida, ajustada a la nueva prospectiva del Ordenamiento Territorial, sujeta a lo establecido legalmente para asuntos del perímetro urbano y de expansión urbana y se debe establecer en Acuerdo específico con tal fin, que permita en forma adecuada y ágil su administración y manejo.

USOS URBANOS Y DE EXPANSION URBANA

ARTÍCULO 30. DEFINICIONES. Se consideran los siguientes usos del suelo en áreas urbanas y de expansión urbana:

Usos relativos al espacio público.

Usos según la actividad permitida.

Los usos relativos al espacio público, junto con los usos de protección a que se hará referencia son estructurantes y por tanto, prevalecen sobre los demás usos.

1. Usos relativos al espacio público. De acuerdo con los artículos 2, 4 y 5 del Decreto 1504 de 1998, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados

por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. El espacio público comprende:

Los bienes de uso público, es decir, aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al disfrute colectivo.

Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

Otras áreas determinadas por el Decreto 1504 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997.

Los elementos constitutivos del espacio público pueden ser naturales, artificiales o construidos.

Además forman parte de él, elementos complementarios tales como la vegetación natural o intervenida y el amoblamiento urbano, éste último constituido por el mobiliario urbano y los elementos de señalización, tal como se describen en el artículo 5 del Decreto 1504 de 1998, son considerados a nivel de tratamientos o manejos de las áreas que los encierran. Los elementos naturales, en especial, las áreas de protección del sistema orográfico, del

sistema hídrico y las áreas de interés especial ambiental, forman parte y se definen dentro del suelo de protección.

Para los fines de este Acuerdo, los usos relativos al espacio público se han agrupado así:

Usos de dominio público construidos:

Áreas del sistema vial.

Áreas del sistema recreativo.

Áreas del sistema de servicios públicos.

Áreas para la conservación de bienes públicos especiales.

Usos de dominio privado:

Áreas recreativas de dominio privado.

Áreas para la conservación de bienes privados de interés público.

2. Usos según la actividad permitida. Son aquellos suelos caracterizados por el desarrollo de una actividad especializada o múltiple. Son en particular:

Áreas de uso residencial.

Áreas de uso comercial.

Áreas de uso institucional.

Áreas de uso múltiple.

ARTÍCULO 31. ÁREAS DEL SISTEMA VIAL. (ASV). Son áreas o bienes de uso público destinados a circulación peatonal y vehicular, como los elementos del perfil vial, a saber: calzadas, separadores, andenes, escalinatas, áreas para mobiliario urbano y señalización, rampas para discapacitados, áreas de estacionamiento para vehículos y motocicletas bajo espacio de uso público; y los componentes de los cruces o intersecciones, como esquinas, glorietas, orejas y puentes vehiculares. Los antejardines de propiedad privada se consideran también parte integral del perfil vial y del espacio público, con limitaciones al uso público.

Las zonas de reserva vial son áreas, franjas de terreno o inmuebles necesarios para la construcción futura de una vía pública o para su ampliación y para las infraestructuras de transporte correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva vial deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Oficina de Planeación Municipal.

Según su régimen jurídico, los suelos del sistema vial pueden ser de uso público y uso restringido:

Los suelos viales de uso público son todas las vías de la red local municipal. En la actualidad el Municipio no posee suelos viales de uso restringido.

De acuerdo con su anchura, la cual incluye calzadas, separadores, sardineles, andenes, espacio para franja de control ambiental, en los casos en que aplique, las vías se clasifican así:

Sistema Local

V - 7: Ancho mínimo de 13 metros

V - 8: Ancho mínimo de 10 metros

V - 9: Ancho mínimo de 8 metros

Para la determinación de las áreas de cesión se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores. Las vías del sistema vial podrán tener una franja de control ambiental conformada por áreas verdes arborizadas. Además, los predios urbanizables afectados por reservas para el plan vial deberán ceder gratuitamente una proporción del área bruta del terreno urbanizable, en la forma establecida en este Acuerdo.

Toda urbanización deberá ceder a título gratuito la totalidad del área requerida para la conformación del sistema vial local de uso público.

ARTÍCULO 32. ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO (ARP). Son áreas de uso público destinados a la articulación, encuentro y recreación; la recreación puede ser activa o pasiva. La primera requiere de la presencia de infraestructuras

o instalaciones para el albergue o disfrute de los usuarios. La segunda solo requiere del paisaje, para su contemplación.

Son áreas o bienes destinados a la recreación activa los siguientes, entre otros:

Los parques, plazas, plazoletas y similares, en que el uso recreativo público constituye el uso principal.

Las áreas verdes de los barrios que, aunque no tengan el carácter de plazas o parques, son aptas para la recreación activa.

Las áreas o edificaciones a cargo del Municipio, destinadas a la recreación pública activa, tales como escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.

Otras áreas de propiedad estatal destinadas a la recreación pública activa.

Son áreas o bienes de recreación pasiva los siguientes, entre otros:

Las plazas o parques con valores urbanísticos, arquitectónicos o culturales vulnerables a las formas de recreación activa.

Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones, por lo general empedradas o arborizadas, destinadas a la ambientación y/o control de riesgos.

Las rondas o franjas de protección hidráulica de ríos, quebradas, caños, embalses y lagunas.

Las áreas del sistema de bosques de protección.

Son zonas de reserva para uso recreativo público las áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción de este tipo de obras o proyectos o para su ampliación, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Oficina de Planeación Municipal.

Las urbanizaciones deben ceder a título gratuito al Municipio las áreas necesarias para la conformación del espacio público efectivo (parques, plazas y plazoletas), en los términos establecidos en el Decreto 1504 de 1998. Así mismo, para el diseño y construcción de las obras de infraestructura en este tipo de zonas se tendrá en cuenta los índices de ocupación definidos en este Acuerdo.

ARTÍCULO 33. ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS (ASP). Son áreas de uso público restringido destinadas a albergar las instalaciones necesarias para el funcionamiento normal de la comunidad, de manera especial las correspondientes a los siguientes servicios públicos:

- Energía Eléctrica: Generación, conducción, transformación y distribución.
- Acueducto: Producción, tratamiento, conducción y distribución de agua potable.
- Alcantarillado: Recolección de aguas lluvias y negras, tratamiento y disposición.
- Residuos Sólidos: Aseo y barrido de calles, recolección de residuos sólidos domésticos y especiales, tratamiento y disposición final.
- Telefonía: Las comunicaciones centrales, subcentrales y redes de distribución.

La instalación y prestación de los servicios públicos estarán condicionados a la zonificación vigente y a la reglamentación urbana del sector en el cual se localicen. No se podrá instalar redes o servicio de acueducto o alcantarillado por fuera del perímetro urbano, o en urbanizaciones y edificaciones que carezcan de licencia de urbanización o construcción, salvo en los casos de legalización o incorporación previstos en el presente Acuerdo. De igual manera, las especificaciones técnicas y características de cada servicio público y de las obras de infraestructura correspondientes serán establecidas por la Empresa de Servicios Públicos Municipales o quien haga sus veces, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Estos servicios podrán ser prestados por empresas públicas y/o privadas de servicios públicos, constituidas de acuerdo con las normas vigentes y autorizadas por la Administración Municipal. Las redes de distribución de servicios públicos

en parcelaciones o urbanizaciones deben ser construidas y entregadas por el urbanizador, especialmente las redes de acueducto, alcantarillado y energía.

La Oficina de Planeación Municipal, por solicitud de la empresa prestadora del servicio, determinará y delimitará las zonas de reserva para la construcción o instalación de las infraestructuras correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Las empresas respectivas prestarán la colaboración necesaria para su demarcación en el terreno.

ARTÍCULO 34. ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN DE BIENES PÚBLICOS

ESPECIALES (ACE). Son áreas de uso público destinadas a la conservación y preservación de las obras de interés público y elementos urbanísticos arquitectónicos, históricos, recreativos, artísticos, arqueológicos, religiosos y otros de valor cultural. Pueden ser áreas o sitios específicos, como un monumento, una escultura, un mural, una fuente ornamental, un cementerio, una zona arqueológica o un accidente geográfico; o áreas sujetas a usos residenciales, comerciales, recreativos, institucionales u otros, que, además constituyan en sí mismas un valor de tipo cultural digno de conservar.

La Oficina de Planeación Municipal determinará, delimitará y actualizará los bienes públicos especiales objeto de este artículo y delimitará las áreas de conservación correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para

definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción.

ARTÍCULO 35. ÁREAS RECREATIVAS PRIVADAS (ARP). Son áreas recreativas de propiedad privada o servicio restringido a determinadas personas, gremios o colectividades.

La construcción y funcionamiento de inmuebles en áreas recreativas privadas estarán condicionados a la zonificación vigente y a la reglamentación urbana del sector en el cual se localicen.

ARTÍCULO 36. ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN DE BIENES PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO (ACP). Son áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada, que por su localización y condiciones ambientales, culturales y paisajísticas, sean incorporadas como tales al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, zonas verdes de conjuntos residenciales, antejardines, cerramientos y cementerios, entre otros.

ARTÍCULO 37. ZONAS DE USO RESIDENCIAL. Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se puede distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:

Áreas residenciales de vivienda unifamiliar (ARU). Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área de servicio comunal de carácter privado.

Áreas residenciales de vivienda bifamiliar o trifamiliar (ARB). Son aquellas en las cuales un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como ciertos elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, regidos por reglamentos de copropiedad.

En todo proyecto de urbanización se deberá ceder una proporción de su área bruta con destino a las áreas recreativas de uso público, áreas de equipamiento comunal y áreas públicas complementarias al sistema vial municipal, las cuales son conocidas como áreas de cesión tipo A; lo anterior además de la cesión para el sistema vial local. Así mismo, se tendrán en cuenta las normas establecidas sobre aislamiento posterior, anterior y lateral, antejardines y estacionamientos.

ARTÍCULO 38. ZONAS DE USO COMERCIAL (AC). Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

Comercio de cobertura local, clase 1 (AC 1). Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir con las siguientes condiciones:

- ✘ Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje, y que no implica especialización de las edificaciones ni genera o requiere usos complementarios.
- ✘ Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de zonas de cargue y descargue o de vías de acceso de gran amplitud.
- ✘ Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores.
- ✘ Baja a nula generación de empleo.
- ✘ Horarios laborales de atención diurnos.

Comercios de cobertura municipal o zonal, clase II (AC 2). Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona urbana municipal. Se trata en general de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que

cubre todo el primer piso de edificaciones residenciales; o ubicados en manzanas. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbano significativo, a causa del tránsito y congestión vehiculares que pueden generar.

ARTICULO 39. ZONAS DE USO INSTITUCIONAL. Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

Asistenciales o de Salud.

Educativos.

Administrativos.

Culturales.

De Seguridad.

De Culto.

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

Usos Institucionales Locales, Clase I (AI 1). Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión significativos, ni ruidos, emisiones o afluentes contaminantes, por lo cual se

consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, siendo por tanto compatibles con otros usos urbanos. Estos servicios son, entre otros:

- ✖ Asistenciales: Centros comunales.
- ✖ Educativos: Jardines infantiles y hogares de bienestar.
- ✖ Administrativos: Notarías y servicios aislados de administración pública.
- ✖ De Seguridad. Puestos de Policía.
- ✖ De Culto: Iglesias o salas de culto.

Usos Institucionales de Cobertura Municipal, Clase II (AI 2). Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas y pueden propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

- ✖ Asistenciales: Hospitales, ancianatos y hogares de paso.
- ✖ Educativos: Escuelas y colegios de enseñanza básica, centros de educación superior y similares.
- ✖ Administrativos: Edificaciones destinados a la Administración Pública Municipal en conjunto (Alcaldía y Secretarías), centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.

- ✖ Culturales: Centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- ✖ De Seguridad: Estaciones y subestaciones de policía.
- ✖ De Culto: Iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos.

ARTICULO 40. ZONAS DE USO MULTIPLE (AUM). Son zonas en que, por las características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana, constituyen sectores y atracción de la actividad citadina y por tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de algunos de ellos, especialmente el comercial.

Las afectaciones y cesiones en las zonas de uso múltiple son las señaladas en los artículos para los diferentes usos posibles.

PARAGRAFO. Independientemente del uso que en un momento dado tenga un territorio, la Administración Municipal puede establecer Zonas de Reserva e imponer las correspondientes afectaciones, para el establecimiento ulterior de usos relativos al espacio público, tales como vías, servicios públicos, zonas verdes, zonas de protección y otras semejantes.

ARTICULO 41. SUELO RURAL. Los terrenos destinados a: Usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales como minería, recuperación geomorfológica, parcelaciones con fines de construcción de vivienda

campestre, usos suburbanos, protección y conservación del patrimonio natural y actividades conexas, se constituye en el suelo rural del municipio.

CAPITULO IV

CATEGORIAS PARA EL USO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 42. Para efecto de la determinación de usos en las diversas áreas de la jurisdicción del municipio se distinguen cuatro (4) categorías:

1. Uso Principal.
2. Usos Compatibles.
3. Usos Condicionados.
4. Usos Prohibidos.

El uso principal es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas o desde el punto de vista del desarrollo sostenible.

Los usos compatibles son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.

Los usos condicionados son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Los usos prohibidos son aquellos incompatibles con el uso principal de un área con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

CAPITULO V

ÁREAS DE RESERVA

ARTICULO 43. SUELO DE PROTECCION. Constituyen estos suelos aquellos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos o de las áreas de amenaza y riesgo, tienen restringida la posibilidad de ser urbanos. A los suelos de protección se les dará el manejo establecido por la Corporación Autónoma Regional de Boyacá CORPOBOYACA así:

ARTICULO 44. ZONAS PERIFERICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIENAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL. Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

Uso Principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos Compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos Condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Usos Prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

ARTICULO 45. ZONAS DE INFILTRACION PARA RECARGA DE ACUIFEROS.

Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del bosque sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

Uso Principal: Forestal protector con especies nativas.

Usos Compatibles: Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.

Usos Condicionados: Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.

Usos Prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

ARTICULO 46. ZONAS DE BOSQUE PROTECTOR. Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

Uso Principal: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

Usos Condicionados: Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

ARTICULO 47. TERRITORIO PARA LA PROTECCION DE LA FAUNA. Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna.

Uso Principal: Conservación de fauna con énfasis en las especies endémicas y en peligro de extinción.

Uso Compatible: Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada.

Uso Condicionado: Caza y pesca previa obtención de los permisos respectivos, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.

Uso Prohibido: Caza y pesca sin previo permiso y tala.

ARTICULO 48. ZONAS DE AMORTIGUACION DE ÁREAS PROTEGIDAS. Son áreas delimitadas con el fin de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida.

Uso Principal: Actividades para la protección integral de los recursos naturales.

Usos Compatibles: Recreación pasiva, rehabilitación ecológica e investigación.

Usos Condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.

Usos Prohibidos: Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

ARTICULO 49. ZONAS DE RECREACION ECOTURISTICA. Son zonas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo urbano o rural.

Uso Principal: Recreación pasiva.

Usos Compatibles: Actividades campestres, diferentes a vivienda.

Usos Condicionados: Instalaciones para los usos compatibles.

Usos Prohibidos: Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

ARTICULO 50. ZONAS HISTORICAS, CULTURALES O DE PROTECCION DEL PAISAJE. Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan. Se incluyen en esta categoría las áreas xerofíticas.

Uso Principal: Conservación de valores históricos, culturales o paisajísticos e investigación histórico cultural.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área e investigación controlada relacionada con los recursos naturales.

Usos Condicionados: Recreación general, embalses, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales.

Usos Prohibidos: Minería y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico - cultural o paisajístico.

ARTICULO 51. DISTRITOS DE CONSERVACION DE SUELOS Y RESTAURACION ECOLOGICA. Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópico, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción.

Uso Principal: Conservación y restauración ecológica.

Usos Compatibles: Actividades agrosilvopastoriles.

Usos Condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Usos Prohibidos: Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, minería, industria y usos urbanos.

PARAGRAFO. Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos.

CAPITULO VI

ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGOS

ARTICULO 52. ZONAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS. El señalamiento de estas zonas se hará acorde con las orientaciones de la Gobernación y del Comité Departamental de Prevención de Riesgos y Atención de Desastres.

En aquellas áreas de riesgo no recuperables previstas en el artículo 121 de la Ley 388 de 1997 se deberán acometer las acciones pertinentes tanto por parte del Municipio como de la Corporación Autónoma Regional de Boyacá CORPOBOYACA, allí presente.

TITULO II

COMPONENTE URBANO

ARTICULO 53. DEFINICION. El componente urbano está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

CAPITULO I

POLITICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS

ARTICULO 54. REUBICACION DE ASENTAMIENTOS. Reubicación de comunidades sobre las que se cierne n graves riesgos, en especial aquellos

asentamientos humanos situados en el plano de riesgos levantado por la Administración y que hace parte del presente Acuerdo, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 56 de la Ley 9 de 1989 y los que determine el Comité de Prevención y Atención de Desastres del municipio.

ARTICULO 55. RESERVA DE TIERRAS URBANIZABLES. Reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de vivienda de interés social, en áreas previstas para la actividad residencial.

ARTICULO 56. CONSOLIDACION DE SECTORES. Consolidación de las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que éstos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.

ARTICULO 57. DOTACION DE SERVICIOS PUBLICOS Y SOCIALES. Dotación de las áreas residenciales con los servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos requeridos para el buen funcionamiento de las mismas y conservación del uso institucional como tal en los predios y edificaciones donde se presenta en la actualidad.

CAPITULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

ARTICULO 58. LAS NORMAS URBANÍSTICAS COMO MEDIO DE INDUCCION DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. La realización de las políticas del

Plan Básico de Ordenamiento Territorial se procurará dentro del ámbito jurídico de un conjunto orgánico de normas reguladoras de las actividades privadas y públicas, cuyo desenvolvimiento implica actuación sobre los elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, ya sea que se trate de la simple utilización o uso de tales elementos, de su conservación, manejo y mantenimiento, o bien de su transformación, como en la ejecución de obras de infraestructura en los suelos, el levantamiento de edificaciones sobre los mismos, la parcelación o loteo de inmuebles y su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, el tratamiento y conducción de las aguas y la utilización del espacio.

Este conjunto de normas se desempeñará como instrumento jurídico inductor del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en sus aspectos físicos y todas ellas estarán comprendidas, para los efectos del presente Acuerdo, dentro de la denominación genérica de “normas urbanísticas”.

ARTICULO 59. POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 313 de la Constitución Política, es competencia del Concejo Municipal dictar a iniciativa del Alcalde las reglamentaciones urbanísticas. A dichas reglamentaciones estarán sujetas, sin excepción, todas las personas y entidades públicas y privadas, aún las de los órdenes Nacional y Departamental.

ARTICULO 60. ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACION GENERICA DE NORMAS URBANÍSTICAS. Con arreglo a las

competencias específicas originadas en la Ley y en los Acuerdos Municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de “normas urbanísticas” los siguientes Decretos del Alcalde:

1. Los Decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en el presente Acuerdo.
2. Los Decretos reglamentarios.
3. Los Decretos expedidos para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.
4. Los Decretos contenidos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente Acuerdo y en los demás Acuerdos que regulen el urbanismo.

ARTICULO 61. ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACION GENERICA DE “NORMAS URBANÍSTICAS”. A más de los Decretos de que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las Resoluciones del Jefe de Planeación Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las Leyes, los Acuerdos del Concejo y los Decretos del Alcalde.

Los reglamentos internos de las Empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el Municipio y relacionados con la prestación de los servicios a su

cargo en el área urbana, deberán sujetarse a las normas urbanísticas del Municipio de Socha.

ARTICULO 62. INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Los instrumentos de control del Plan Básico de Ordenamiento Territorial son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los siguientes:

- a. Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
- b. Las órdenes de policía relacionadas con la suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- c. Las órdenes de policía relacionadas con el sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

- d. La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- e. La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8 de la Ley 9 de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- f. Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- g. En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- h. Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de renovación de las mismas, conforme a la Ley.
- i. Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la Ley y en los Acuerdos Municipales.
- j. La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.
- k. El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley.
- l. Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la Ley o de los Acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

CAPITULO III

LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

ARTICULO 63. LICENCIAS URBANISTICAS. Para adelantar obras de urbanismo y construcción se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal.

- Son licencias de urbanismo las autorizaciones para ejecutar desarrollos por urbanización en suelos urbanos y de expansión urbana y de parcelación en suelos rurales, incluyendo loteos y subdivisiones de todo tipo.
- Son licencias de construcción las autorizaciones para construir, ampliar, modificar o demoler edificaciones en todo el territorio municipal, incluyendo la ocupación del espacio público para cualquier clase de amoblamiento.

Las licencias de urbanismo y construcción se otorgarán con sujeción a lo establecido en el presente Plan Básico de Ordenamiento, los planes parciales y otras normas que lo desarrollen y podrán prorrogarse y/o modificarse.

PARAGRAFO. Podrán ser titulares de las licencias los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. No obstante, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.

Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos, aún cuando sean enajenados.

ARTICULO 64. REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE LA LICENCIA.

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, con una fecha de expedición no inferior a tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Certificado de existencia o representación legal, en caso de que el solicitante sea persona jurídica.
3. Copia del recibo de pago del impuesto predial del último ejercicio fiscal del inmueble o inmuebles objeto de la licencia. En los casos de licencias de construcción en suelo urbano debe figurar en el recibo la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación catastral del predio o predios objeto de la solicitud.
5. Relación de direcciones de los predios colindantes al predio o predios objeto de la solicitud y, en lo posible, nombres de los titulares de derechos reales, poseedores o tenedores de los inmuebles.
6. Constancia de pago de la participación en la plusvalía, en caso de que el inmueble o inmuebles de la solicitud estén afectados por este gravamen.
7. Manifestación de si el proyecto sometido a consideración está destinado a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en la licencia.

PARAGRAFO 1. Cuando se trate de licencias de urbanismo, además de los documentos señalados debe adjuntarse:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico, debidamente firmadas por el Arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
2. Certificación expedida por la empresa de servicios públicos municipales correspondiente sobre la disponibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado y energía, dentro del término de vigencia de la licencia. En el caso de parcelaciones o urbanizaciones rurales se deberá presentar la concesión de aguas de CORPOBOYACA para el uso específico solicitado, o el certificado.

PARAGRAFO 2. Cuando se trate de licencias de construcción, además de los documentos señalados deberá adjuntarse:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un Arquitecto, quien se hará legalmente responsable de la veracidad de la información contenida en ellos.
2. Tres (3) juegos de las memorias de los cálculos y diseños estructurales, de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcciones sismoresistentes vigentes al momento de la

solicitud, en especial las contenidas en el Capítulo A del Título A del Decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños e información contenida en ellos.

La Oficina de Planeación Municipal tendrá la obligación de revisar los diseños y constatar el cumplimiento de las normas de construcción sismoresistentes vigentes. En el evento en que el proyecto prevea la utilización de materiales estructurales y métodos de diseño y construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismoresistente, deberá cumplirse con lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997.

Los profesionales encargados de revisar los planos, diseños y memorias serán los indicados en el artículo 15 del Decreto 1052 de 1998.

PARAGRAFO 3. Cuando se trate de licencias de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble bajo tratamiento de conservación urbanística, además de los documentos señalados, deberá adjuntarse el concepto favorable de remodelación, restauración o demolición de la Junta de Patrimonio Municipal, la cual tendrá un plazo de treinta (30) días calendario para expedir el concepto, a partir de la fecha de la solicitud de la licencia.

PARAGRAFO 4. Cuando se trate de licencias de ampliación, adecuación, cerramiento, reparación y demolición de inmuebles sometidos al régimen de

propiedad horizontal, se deberá adjuntar, además de los documentos señalados, copia autorizada de la asamblea general de copropietarios en que conste la aprobación de las obras mencionadas, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

ARTICULO 65. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA. Una vez recibida la solicitud de licencia en debida forma, la Oficina de Planeación comunicará el objetivo de la solicitud y el nombre del solicitante a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos.

ARTICULO 66. TRAMITE Y CONTENIDO DE LA LICENCIA. La Oficina de Planeación tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencido este plazo sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para la aprobación del proyecto mediante la aplicación del silencio administrativo. El plazo podrá prorrogarse hasta la mitad del mismo mediante Resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. En todo caso, la invocación del silencio administrativo estará sujeta al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

El urbanizador, el constructor y/o los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que firmen los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas de los funcionarios encargados por la expedición de licencias en contravención de las normas correspondientes.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la Oficina de Planeación la obligación de suministrar información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, rendir conceptos sobre normas urbanísticas aplicables, dar el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y a los reglamentos de propiedad horizontal o copropiedad, citar a los vecinos y hacer las gestiones ante las autoridades competentes para asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones, de acuerdo con la información catastral correspondiente.

La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de la obligación de ejecutar las obras en tal forma que se garantice la salubridad de las personas y la estabilidad y protección de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de mostrarlos ante la autoridad competente.
6. Relación de objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en las que se fundamentaron las decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

Además, la Oficina de Planeación advertirá al titular lo siguiente:

1. Obligación de someterse a supervisión técnica en los términos señalados por las normas de construcción sismoresistente, en caso de que el área de construcción sea de más de 3.000 metros cuadrados.
2. Obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismoresistente vigentes, cuando el área de construcción sea inferior a 3.000 metros cuadrados.
3. Obligación de instalar equipos, sistemas e implementos sanitarios de bajo consumo de agua, según lo establecido en la Ley 373 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

ARTICULO 67. NOTIFICACION DE LA LICENCIA. Los actos de la Oficina de Planeación Municipal o los actos administrativos que resuelvan sobre solicitudes de licencia serán notificados personalmente al titular de la licencia y a los vecinos por quien haya expedido el acto o por quien éste delegue. En el evento en que el

solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una notificación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o a la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes y se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

ARTICULO 68. RECURSOS. Contra los actos que resuelvan solicitudes de licencia procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 69. CUMPLIMIENTO, RESPONSABILIDAD CIVIL Y VIGENCIA. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, durante el término de la vigencia y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de obras.

La licencia tendrá una duración máxima de doce (12) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de seis (6) meses, contados a partir de la fecha ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar nueva licencia, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

El interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma que le otorgó la licencia vencida siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que no haya transcurrido más de un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la fecha de la nueva solicitud.
- Que las obras se encuentren adelantadas en un treinta (30%) por ciento como mínimo en caso de licencias de urbanismo, o en un cincuenta (50%) por ciento en caso de licencias de construcción, según certificación del urbanizador o constructor responsable ante la autoridad competente para la aprobación de la licencia, certificación que se entenderá bajo la gravedad de juramento junto con la presentación de la solicitud.

En los casos de urbanizaciones progresivas o por etapas, el proyecto urbanístico general se deberá elaborar para la totalidad del predio o predios objeto de la urbanización, incluyendo el planteamiento urbanístico de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, con las normas sobre volumetría y demás requeridas por el presente Plan Básico de Ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen. La ejecución de estos tipos de proyectos urbanísticos podrán autorizarse por etapas por la autoridad competente, para lo cual deberán reflejar el desarrollo progresivo, definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesiones obligatorias. El costo de la licencia corresponderá en este caso a la etapa para la que se solicita la licencia. El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las demás etapas, siempre que la licencia para cada nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

ARTICULO 70. IDENTIFICACION DE LAS OBRAS. El titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla como mínimo de dos (2) metros por uno (1) en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga

frente o límite el desarrollo correspondiente, en la cual se deberá indicar cuando menos la clase de licencia, el número de identificación de la licencia, la entidad que la expidió, la dirección o el inmueble, la vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la misma y el tipo de obra que se está adelantando, indicando uso, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos, según el caso. En caso de construcciones menores, la valla puede ser de 50 x 70 cm.

La valla se instalará a más tardar en los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia y, en todo caso antes de la iniciación de la obra o de sus construcciones complementarias y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

ARTICULO 71. INFORMACION SOBRE LICENCIAS. La Oficina de Planeación deberá informar al DANE dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes sobre las licencias que hayan autorizado en el mes inmediatamente anterior, en los formatos que al efecto expida el DANE. También deberá informar trimestralmente al Ministerio de Desarrollo Económico, a más tardar los días 30 de Enero, Abril, Julio y Octubre, sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el trimestre inmediatamente anterior, en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

ARTICULO 72. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES. Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las

construcciones ejecutadas con anterioridad y que en la época de construcción hubieren requerido licencia o el instrumento que hiciere sus veces y no la hubieren obtenido, podrán ser reconocidas por la Oficina de Planeación Municipal, siempre y cuando dichas construcciones se ajusten o adecuen a la norma urbanística vigente en el momento del reconocimiento.

Para el trámite del reconocimiento se seguirá el mismo procedimiento indicado para la obtención de una licencia, con los requisitos adicionales contemplados en los artículos 32 al 35 del Decreto 1052 de 1998.

ARTICULO 73. SANCIONES URBANÍSTICAS. Corresponde al Alcalde Municipal, directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y demás normas y especificaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las funciones de los empleados del Ministerio Público y las veedurías ciudadanas. Para este efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la Oficina de Planeación remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones indicadas en el Cuadro No. 1, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles o penales de los infractores. Para la

aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas. Se considera igualmente infracción urbanística la contravención a las normas sobre usos del suelo, así como la ocupación temporal o permanente del espacio público, sin la respectiva licencia.

La imposición de sanciones estará a cargo del Alcalde Municipal, para lo cual se observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles con lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y la 388 de 1997 y cesen las conductas infractoras.

PARAGRAFO 1. Adecuación a las normas. En el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. En los casos de los numerales 2 y 3 del Cuadro No. 1, el infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia o adecuando las obras a la misma o tramitando la renovación de la licencia, según el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuando las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de nuevas multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta

infractora, sin perjuicio de la orden de demolición y de ratificación de la suspensión los servicios públicos.

PARAGRAFO 2. Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles o áreas de conservación urbanística o ambiental que fueren destruidos o alterados deberán restituirse en un plazo de dos (2) meses contados a partir de la fecha de la providencia que imponga la sanción. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo en las cuantías señaladas en el numeral 4 del Cuadro No. 1 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

Cuadro No. 1.

SANCIONES URBANÍSTICAS

CONDUCTA INFRACTORA	SANCION
1. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos no urbanizables o parcelables, o en áreas de reserva del plan vial, de servicios públicos o equipamientos públicos. Si la parcelación, urbanización o construcción se realiza en terrenos de protección ambiental y/o de riesgo, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un 100%.	Multas sucesivas entre cien (100) y quinientos (500) SMLV, orden policiva de demolición de la obra y suspensión de servicios públicos domiciliarios.
2. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos aptos para ello pero sin licencia. Demolición o reforma de inmuebles declarados de conservación urbanística sin licencia, o incumplimiento de las obligaciones de adecuada	Multas sucesivas entre setenta (70) y cuatrocientos (400) SMLV, orden policiva de suspensión y sellamiento y suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1997. Contravención a las normas de uso del suelo.	
3. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos aptos para ello, en contravención a lo preceptuado en la licencia o cuando ella haya caducado. Destinación de un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia o en contravención a las normas sobre usos específicos del suelo.	Multas sucesivas entre cincuenta (50) y trescientos (300) SMLV, orden policiva de suspensión y sellamiento y suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
4. Ocupación permanente de parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los que encierren sin autorización de las autoridades. Intervención en áreas que forme parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola.	Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) SMLV, demolición del cerramiento, suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
5. Obras desarrolladas sin licencia o ejecutadas en contravención de la licencia.	Demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte no autorizada o ejecutada en contravención de la licencia.
NOTA: SMLV: Salarios mínimos legales mensuales vigentes. El producto de las multas ingresará al tesoro municipal.	

CAPITULO IV

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 74. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. Para los fines del presente Acuerdo se entiende por servicios públicos domiciliarios los siguientes:

- ◆ Energía Eléctrica.
- ◆ Acueducto.

- ◆ Alcantarillado, que comprende el drenaje de las aguas lluvias y negras y en general, todo lo relacionado con la disposición y tratamiento de los residuos líquidos.
- ◆ Recolección de basuras, lo cual incluye aseo y barrido de calles y disposición y tratamiento de residuos sólidos.
- ◆ Telefonía.

ARTICULO 75. LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Corresponde a las autoridades de planificación determinar las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 76. CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de servicios públicos domiciliarios y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las normas urbanísticas de cada sector.

CAPITULO V

VÍAS Y TRANSPORTE

ARTICULO 77. ZONAS VIALES. Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

Las vías, tanto las que sean bienes de uso público, como las que no lo sean, son parte del espacio público.

Las vías son por regla general bienes de uso público y solo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

ARTICULO 78. ZONAS VIALES DE USO PUBLICO. Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

- ◆ Las áreas para las vías del sistema vial general y para el transporte masivo adquiridas por el Municipio.
- ◆ Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al Municipio por el urbanizador.
- ◆ Los paisajes, puentes, estacionamientos públicos y en general las obras de Ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

ARTICULO 79. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO. Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

- ◆ Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.
- ◆ Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos residenciales.
- ◆ Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

ARTICULO 80. EQUIPAMIENTO MUNICIPAL. Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

ARTICULO 81. ZONAS DE RESERVA PARA CONSTRUCCION DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS. Son la franja de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial tiene además por objeto prever el espacio público vial del municipio, con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política vial del municipio y fijar

las zonas de empate del plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial y sus anexidades, así como las áreas que la Oficina de Planeación Municipal determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial local.

Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal definir en detalle las zonas de reserva vial, ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando juzgue conveniente, de conformidad con los planos aprobados y adoptados en el presente Acuerdo.

CAPITULO VI

PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTICULO 82. PLAN VIAL. El Plan Vial del Municipio define los objetivos y políticas a seguir en aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplan dentro del sistema vial, define trazados y anchos mínimos de vías.

El Sistema Vial correspondiente al conjunto global de las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales, permitiendo satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponible.

ARTICULO 83. OBJETIVOS. Son objetivos del Plan Vial los siguientes:

- a. Servir de mecanismo de control y desarrollo del municipio.
- b. Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
- c. Clasificar las vías con el fin de dar soluciones alternativas de acceso para el tránsito interurbano tanto de carga como de pasajeros y mixto, con el señalamiento de sitios estratégicos para instalaciones de terminales.
- d. Separar los flujos de tránsito pesado para evitar la utilización de vías céntricas del municipio.
- e. Hacer uso adecuado de las vías que circundan el centro tradicional, a través de políticas de restricción en cuanto a circulación de determinados vehículos.
- f. Clasificar las vías en forma tal que se dé prioridad a aquellas que se consideran deben soportar los mayores volúmenes de tránsito ocasionados por el transporte colectivo en su forma tradicional.

ARTICULO 84. SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS. Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

1. Que constituya una malla vial vehicular contigua, conectadas con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
2. Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.

El Municipio tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas y será la Oficina de Planeación Municipal la encargada de efectuar dichas funciones.

ARTICULO 85. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio, el área de vías que resulte del Plan Básico básico otorgado por la Oficina de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes y separadores de las vías y vías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

PARAGRAFO. Cuando en todos los sectores desarrollados no sea posible cumplir a su cabalidad con las normas establecidas en este Capítulo, la Oficina de Planeación Municipal podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector.

ARTICULO 86. CLASIFICACION. En la formulación del Plan Vial se incluye la clasificación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su jerarquización.

La adecuación de las vías puede incluir la construcción de calzada, ampliación, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios, andenes, sardineles, demarcación, etc.

La forma de mejorar las vías de la red urbana del Municipio se consigue mediante:

- a. Jerarquización funcional de ellas.
- b. Programas de adecuación de vías, cuyas características no corresponden con la jerarquización asignada, completado con un programa de administración y organización de tránsito.
- c. Promover la pavimentación de las vías en áreas dotadas de servicios públicos.
- d. Se debe hacer la mayor aproximación a las cesiones recomendadas.

ARTICULO 87. CLASIFICACION DE LAS VÍAS DEL MUNICIPIO. El Sistema Vial está conformado por las vías principales, secundarias y locales.

1. **Vía Principal:** Es el conjunto de vías bidireccionales (o par vial) destinadas a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas, sirven de conectantes con las intermunicipales e interdepartamentales.

2. **Vía Secundaria:** Es el conjunto de vías direccionales que por su longitud y características permiten la conexión con la red de vías locales y tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo de acuerdo con las necesidades de la comunidad.
3. **Vías Locales:** Son el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tiene como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte individual y acceso directo a las edificaciones y propiedades individuales.

ARTICULO 88. CLASIFICACION DE LAS VÍAS URBANAS. Adóptese la siguiente clasificación de las vías urbanas del Municipio:

- V - 7: Ancho mínimo de 13 metros
- V - 8: Ancho mínimo de 10 metros
- V - 9: Ancho mínimo de 8 metros

ARTICULO 89. ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS. En la construcción o adecuación de las vías urbanas según su tipo se deberán seguir las siguientes especificaciones mínimas:

Unidad de medida: Metro Lineal.

TIPO	ZONA VERDE IZQUIERDA	ANDEN IZQUIERDO	CALZADA	ANDEN DERECHO	ZONA VERDE DERECHA
I	1.00	1.20 a 2.40	7.20	1.20 a 2.40	1.00
II		1.20 a 2.40	6.00 a 7.20	1.20 a 2.40	
III		1.20	5.00 a 6.00	1.20	
IV			Peatonal		

CAPITULO VII

PLAN DEL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 90. OBLIGACION DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES. Es deber del Municipio a través de la Alcaldía velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública de urbanismo, el Municipio deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

ARTICULO 91. ESPACIO PUBLICO. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTICULO 92. ASPECTOS DEL ESPACIO PUBLICO. El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.

- b. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

- c. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Acuerdo.

ARTICULO 93. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PUBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público que se determina en el presente Acuerdo no podrá ser variado sino por el Alcalde a través de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTICULO 94. CONFORMACION DEL ESPACIO PUBLICO. El espacio público está conformado por el conjunto de elementos constitutivos y complementarios, los cuales integran el sistema del espacio público del municipio.

ARTICULO 95. PLANEACION, DISEÑO Y CONSTRUCCION DEL ESPACIO PUBLICO. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre

disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

ARTICULO 96. LICENCIAS PARA INTERVENCION Y OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal, en los términos de la normatividad vigente sobre la materia y en el presente Acuerdo.

ARTICULO 97. OCUPACION INDEBIDA DEL ESPACIO PUBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la Oficina de Planeación Municipal, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO VIII

NORMATIVA URBANA

TRATAMIENTO DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 98. ASIGNACION DE TRATAMIENTOS. Entiéndase por tratamiento el conjunto de prácticas urbanísticas y ambientales adoptadas para un área

urbana o para el ejercicio de un uso en un sector dado del territorio. En especial los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y, en general diversas formas de regulación sectorizada.

Los tratamientos serán asignados para cada área o sector urbano por Decreto del Alcalde, previo concepto de la Oficina de Planeación, con arreglo a las disposiciones del presente Acuerdo. Los Decretos de asignación de tratamientos deberán contener como mínimo los siguientes elementos:

1. Mención del carácter reglamentario del presente Acuerdo.
2. Mención del tratamiento considerado y delimitación del sector al cual se asigna. En caso necesario, esta delimitación debe ser acompañada de un plano a escala 1:2.000 como mínimo, indicando si se trata del plano oficial del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o de un nuevo plano que se ajusta o complementa, sobretodo en áreas nuevas.
3. Mención del proceso de concertación previa si lo hubo, con indicación de los actores a los que el Municipio les haya reconocido interés jurídico serio para aceptarlas como partícipes en la concertación. En caso contrario, mención de que se trata de un régimen impositivo o impuesto directamente por el Gobierno Municipal.
4. Definición de los términos técnicos utilizados, los cuales no deben contrariar las definiciones adoptadas en el presente Acuerdo.
5. Normas específicas para el área o sector objeto de la reglamentación.

6. Obligaciones que se deben imponer en las licencias a los propietarios, urbanizadores, constructores o responsables de la licencia.
7. Identificación de los subsectores objeto de gradaciones o de excepciones al tratamiento general adoptado para un área o sector.

ARTICULO 99. PUBLICIDAD E INFORMACION DE LOS DECRETOS DE ASIGNACION DE TRATAMIENTOS. Todos los proyectos de decreto de asignación de tratamientos serán fijados por edicto en la cartelera de la Oficina de Planeación Municipal, con el objeto de que los ciudadanos puedan conocerlos y debatirlos antes de su adopción. Un resumen del proyecto deberá ser publicado durante cinco (5) días seguidos en una emisora local.

Los Decretos de asignación de tratamientos entrarán a regir a partir de su publicación. En ningún caso será necesario publicar los planos oficiales o anexos al Decreto pero se indicarán los días y horas en que ellos estarán disponibles para consulta en la Oficina de Planeación.

PARAGRAFO. INFORMACION AL CATASTRO. La Oficina de Planeación Municipal deberá enviar una copia del Decreto con sus mapas respectivos a la Seccional de Catastro del Departamento, dentro de los cinco (5) días siguientes a su ejecutoria para lo de su competencia.

ARTICULO 100. CATEGORIA DE TRATAMIENTOS. Para los fines del presente Acuerdo se considera tratamientos aplicables a áreas o sectores urbanos los siguientes:

1. Tratamiento de Desarrollo.
2. Tratamiento de Actualización.
3. Tratamiento de Consolidación.
4. Tratamiento de Renovación Urbana.
5. Tratamiento de Conservación Urbanística.
6. Tratamiento de Preservación del Sistema Orográfico.
7. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico.

SUBCAPITULO I

TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ARTICULO 101. DEFINICION. El tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados y a lotes edificables no edificados. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción.

El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana donde no existen aún condiciones para el uso urbano, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean

objeto de otros tratamientos. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y lo correspondiente a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser “urbanizados” y se convierten en predios edificables.

El desarrollo por construcción se aplica entonces a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

Para los fines del presente Acuerdo, adóptase las siguientes definiciones complementarias:

Área bruta urbanizable: Es la superficie total del predio a urbanizar.

Área neta urbanizable: Es la superficie resultante de restar del área bruta la superficie correspondiente a las afectaciones por vías y servicios públicos (canales, redes de alta tensión, plantas de tratamiento y otras definidas por Planeación Municipal)

Área Útil: Es la superficie resultante de restar del área neta urbanizable la superficie correspondiente a las cesiones del plan vial y de las áreas comunales y recreativas de uso público.

ARTICULO 102. DESARROLLO POR URBANIZACION. La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

Para adelantar el proceso de urbanización se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación. Todo proyecto o licencia de urbanización debe contemplar los siguientes aspectos:

1. Modalidad de urbanización.
2. Conformación del espacio público en lo relativo a:
 - ♣ Red vial (principal y secundaria).
 - ♣ Red vial local.
 - ♣ Áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal.
 - ♣ Servicios públicos, tanto en sus redes locales como maestras.
3. Segregación del espacio privado en lo relativo a dimensiones de:
 - ♣ Manzanas.
 - ♣ Lotes.

4. Zonas de afectación por reservas viales, de servicios públicos, de zonas recreativas de uso público u otras: ubicación y magnitud.

La definición del espacio público debe ser realizada en función del uso o usos permitidos, los cuales en consecuencia, deben ser definidos antes de iniciar el proceso de urbanización.

ARTICULO 103. MODALIDADES DE URBANIZACION. Las urbanizaciones podrán adelantarse bajo dos modalidades: desarrollo normal y desarrollo progresivo.

1. **Desarrollo Normal.** La urbanización por desarrollo normal implica la dotación de obras de infraestructura y saneamiento completas durante la vigencia de la licencia correspondiente, como requisito previo para el trámite de licencias de construcción. Esta es la modalidad utilizada normalmente en los terrenos urbanizables del municipio.
2. **Desarrollo Progresivo.** En la modalidad de desarrollo progresivo se permite la entrega de la urbanización residencial, la venta de lotes y el inicio del desarrollo por construcción, con la existencia de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, las cuales deben ir completando gradualmente, con el desarrollo de las viviendas. Esta modalidad puede aplicarse en sectores sin desarrollar o en sectores con desarrollos incompletos, ya sean legalizados o en proceso de legalización.

El desarrollo progresivo en sectores urbanizables sin desarrollar es una modalidad de excepción aplicable en programas de vivienda de interés social para familias de muy bajos ingresos. En estos casos se debe presentar para aprobación de la Oficina de Planeación el programa de las obras y su tiempo de ejecución, junto con las soluciones a aplicar para suplir las deficiencias mientras se completan las obras, todo lo cual debe quedar plasmado en la licencia de urbanización. En la licencia se deberá exigir al urbanizador o interesados la constitución de una garantía a favor del Municipio y de las empresas de servicios, para amparar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, sin perjuicio de las obligaciones contractuales con los adquirentes de lotes o sus representantes. Excepcionalmente se podrá autorizar desarrollos progresivos sin que el urbanizador adquiriera el compromiso de culminar las obras, quedando éstas a cargo de los adquirentes de los lotes, o sean ejecutadas posteriormente a través de programas de valorización, regularización o renovación a cargo del Municipio. En este último caso, en la licencia se debe expresar claramente las obligaciones de los urbanizadores, de los adquirentes de los lotes y del propio municipio y sus empresas de servicios, con los plazos y condiciones para la construcción de obras.

En todos los casos de desarrollo progresivo en áreas sin desarrollar, se deberá exigir el cumplimiento de la cesión obligatoria del terreno para espacio público tal como se contempla en el siguiente artículo, aunque se podrá diferir en el tiempo el cumplimiento de las obligaciones de dotación, equipamiento y adecuación de las mismas.

En los casos de desarrollos incompletos, legalizados o en proceso de legalización, las obras de infraestructura y saneamiento básico deberán adelantarse a través de programas de habilitación de las estructuras, a través de sistemas de valorización u otros que determine el municipio y sus empresas, con la participación de las comunidades interesadas.

ARTICULO 104. CONFORMACION DE LA RED VIAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACION. Las áreas requeridas para la conformación de la red vial municipal de uso público deberán ser cedidas a título gratuito por la urbanización, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:

- ♣ Malla vehicular continua.
- ♣ Accesos al sistema vial diseñados de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales.
- ♣ Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).

Por norma general se adoptan los siguientes anchos de vías, aunque la Oficina de Planeación podrá autorizar anchos menores, en función de las características de desarrollo:

- ♣ Vías de acceso a los barrios y urbanizaciones ancho mínimo 8 m.
- ♣ Vías locales principales: 10 m.
- ♣ Vías locales secundarias: 8 m.

El urbanizador presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías locales, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación. En caso de que las vías propuestas sean diferentes a las de la norma general, se deberá presentar una justificación con base en el uso esperado de la vía, la proyección de tráfico y las condiciones de estructura urbana de la urbanización.

Todas las vías deben ser diseñadas y construidas de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales.

Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito, salvo para fines de control y seguridad por parte de las autoridades o sus concesionarios, debidamente autorizados por Planeación Municipal.

ARTICULO 105. CONFORMACION DEL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO EN DESARROLLOS POR URBANIZACION. Toda urbanización deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas áreas se denominan “Cesiones Tipo A” en el presente Acuerdo. Por lo menos el 50% de estas cesiones deberán localizarse en un solo globo de terreno.

Áreas recreativas de uso público. Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazas y plazoletas, las cuales conforman el “espacio público efectivo” de la urbanización. Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos.

De acuerdo con el Decreto 1504 de 1998, el espacio público efectivo de una parcelación o urbanización residencial, debe ser como mínimo de quince (15) metros cuadrados por habitante. El urbanizador deberá ceder en forma gratuita al municipio, debidamente delimitadas por vías vehiculares, las áreas necesarias para conformar el espacio público efectivo, teniendo en cuenta la densidad de diseño de la urbanización, la cual no será inferior en ningún caso a 5.5 habitantes por vivienda. Tales áreas deberán estar debidamente empedradas y/o arborizadas, con las infraestructuras e instalaciones para la recreación activa y con las superficies duras construidas, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

Áreas de Equipamiento Comunal. El equipamiento comunal público está constituido por:

1. Instalaciones de servicios comunitarios tales como:

- ♣ Casas de Cultura.
- ♣ Iglesias o centros religiosos.
- ♣ Coliseos cubiertos, estadios y otros tipos de espacios deportivos cerrados o construidos.
- ♣ Hospitales.
- ♣ Centros de atención al menor y al discapacitado, como guarderías y similares.
- ♣ Salones comunales.
- ♣ Instalaciones de servicios de seguridad de la comunidad.

2. Instalaciones de producción y mercadeo de uso comunitario, tales como:

- ♣ Centros de acopio y almacenes cooperativos.
- ♣ Talleres artesanales y microempresas comunitarias.

3. Instalaciones de servicios públicos.

El área de cesión correspondiente al equipamiento comunal podrá variar entre 1 y 1.5 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño o un mínimo de 5.5 habitantes por vivienda.

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirentes de los lotes, empradizadas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para las construcciones previstas.

Zonas de Complementación del Sistema Vial. Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías, especialmente con los siguientes fines:

- ♣ Sobreanchos de andenes, separadores, calzadas o vías. En el caso de andenes, este sobreancho no será inferior al 50% del mínimo exigido.
- ♣ Estacionamientos públicos.

El área de cesión correspondiente a la complementación del sistema vial podrá variar entre 0.5 y 1 metro cuadrado por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño o un mínimo de 5.5 habitantes por vivienda.

En usos comerciales e institucionales, la cesión tipo A será del 30 al 35% del área neta urbanizable, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- ♣ Áreas recreativas de uso público: 15 a 17.5%.
- ♣ Zona de equipamiento comunal: 3 a 3.5%.

- ♣ Zona de complementación del sistema vial: 12 a 14%.

En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará la norma de uso comercial e institucional.

Los Decretos reglamentarios de asignación de tratamientos a zonas específicas urbanas y/o las licencias de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios para la graduación de los índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un menor valor mientras más se cumplan estos criterios:

- ♣ Que entre el 80 y 100% de las áreas de cesión tipo A queden en un solo globo de terreno.
- ♣ Que las cesiones tipo A se integren con otras de urbanizaciones vecinas.
- ♣ Bajas densidades habitacionales, índices de ocupación, alturas e intensidades de uso.
- ♣ Presencia de usos compatibles y condicionados.
- ♣ Presencia de programas de vivienda de interés social.

Localización de las áreas de cesión tipo A. La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

- ♣ Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.

- ♣ Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
- ♣ Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- ♣ Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre rondas de quebradas y terrenos con pendientes superior a 25%.

PARAGRAFO 1. En los casos de urbanizaciones pequeñas, las áreas de cesión tipo A y en especial las porciones correspondientes a equipamiento comunal y complementación de la red vial serán pagadas por el urbanizador en dinero al Municipio, con el fin de que éste adquiera y conforme áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. El valor correspondiente se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Alternativamente, el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2. El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al Municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.

ARTICULO 106. ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS EN DESARROLLOS POR URBANIZACION.

La Oficina de Planeación y Obras Públicas del Municipio establecerá las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

No se otorgará licencia de urbanización sin el concepto previo de la Unidad de Servicios Públicos o quien haga sus veces, sobre la factibilidad de extensión de las redes maestras o troncales de acueducto y alcantarillado al área propuesta. En este concepto se deberá contemplar la responsabilidad de la empresa y/o el municipio y la del urbanizador en el costo de las obras correspondientes. Las redes locales siempre estarán a cargo del urbanizador.

ARTICULO 107. SEGREGACION DEL ESPACIO PRIVADO EN URBANIZACIONES.

1. Aspectos generales.

El área mínima en la cual se puede plantear un desarrollo por urbanización será de 5.000 metros cuadrados.

La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión

máxima de una (1) hectárea, delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancias especiales en que, por razones de riesgo geotécnico o hidrológico o por limitar con zonas de preservación del sistema orográfico o hídrico, no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la Oficina de Planeación. En desarrollos de vivienda de interés social, las manzanas podrán estar delimitadas en uno o dos de sus costados por vías peatonales.

La subdivisión de las manzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- ✘ El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos aprobados por la empresa correspondiente.
- ✘ Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público.
- ✘ Los lotes deben ser claramente deslindables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.

Las dimensiones y forma del lote mínimo permisible, así como la relación de fondo y frente se hará en función de:

- ✘ Uso previsto del lote.
- ✘ Tipo de desarrollo residencial, unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
- ✘ Volumetría permitida.

- * Anchos de vías.

Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedad privada más grandes, sometidos a diversas formas de propiedad común, tales como propiedad horizontal o copropiedad. En estos casos se podrá contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para construcción individual posterior bajo régimen de agrupación.

Las dimensiones de las manzanas y lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización.

2. Reglas para la subdivisión.

1. La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente no se ha cumplido por parte del urbanizador las obligaciones estipuladas en la licencia de urbanización. La licencia de urbanización conlleva la licencia de subdivisión predial en los términos aprobados.
2. Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo

con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.

3. En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.
4. La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reservas viales, de servicios públicos u otras causas.
5. Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie inferior a 5.000 metros cuadrados no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanismo.
6. La Tesorería Municipal, una vez la Oficina de Planeación haya expedido la licencia de urbanismo, expedirá un Paz y Salvo Predial para fines de urbanización, el cual será un requisito para que los Notarios puedan autorizar escrituras públicas, o las autoridades judiciales o administrativas efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones involucren subdivisión, loteo, parcelación, segregación de inmuebles o constitución de comunidad en los mismos.

7. Una vez aprobada la licencia, el urbanizador adelantará los trámites de rigor para su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en la Seccional de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con las normas vigentes sobre el particular.

8. Los propietarios de inmuebles que han sido subdivididos o parcelados sin licencia podrán legalizarlos demostrando ante la Oficina de Planeación que la división no es violatoria de las normas contenidas en este Acuerdo, que ha dejado de serlo por englobe con otros predios o porque forma parte de programas especiales de consolidación o renovación urbana.

9. Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de legalización o rehabilitación, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público.

ARTICULO 108. DESARROLLO POR CONSTRUCCION. El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de construcción, ampliación o adecuación de edificaciones existentes. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación. Todo proyecto o licencia de construcción debe contemplar los siguientes aspectos:

1. Volumetría o definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios y otros.
2. Equipamiento comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensiones, características y ubicación de las áreas y estructuras correspondientes.
3. Estacionamientos, tanto privados como públicos.
4. Redes internas e instalaciones para conexión a los servicios de carácter público o privado.
5. Especificaciones de las construcciones encaminadas a garantizar la salud y seguridad de las personas, especialmente en materia de control de incendios y sismoresistencia.
6. Regímenes de propiedad horizontal, copropiedad o similares, de ser el caso.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad.
2. Dotación y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal.

3. Capacidad de las redes de servicios públicos y limitaciones para su ampliación.

No se podrá otorgar licencia de construcción para proyectos que sobrepasen alguno de estos tres tipos de capacidad.

ARTICULO 109. NORMAS SOBRE VOLUMETRIA EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCION.

1. Altura.

Las normas sobre altura de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano y de la zona de expansión urbana serán establecidas en los decretos de tratamiento expedidos por el Alcalde, en conjunto con el Jefe de la Oficina de Planeación, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

- ✖ La norma deberá establecer la altura básica permitida para el sector, junto con las alturas de excepción inferiores o superiores y las causas o motivos que pueden dar lugar a su aprobación, la Oficina de Planeación podrá negar la altura de excepción por razones de tipo urbanístico o de conveniencia pública.

- ✖ Las alturas máximas se establecerán para cada sector en función del ancho de las vías, las características de los demás elementos del espacio público y la capacidad de las redes de servicios públicos.

- ✖ La aprobación de alturas máximas estará sujeta a la localización de la edificación y al cumplimiento de las demás normas sobre volumetría y establecimientos.

- ✖ Las variaciones en altura para un mismo sector deberán mantener la densidad media permitida para el mismo, mediante el manejo de las áreas mínimas de vivienda permisibles.

2. Aislamientos.

Las normas sobre aislamiento de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano y de la zona de expansión urbana, serán establecidas en los decretos de asignación de tratamiento expedidos por el Alcalde, en conjunto con el Jefe de la Oficina de Planeación, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios y parámetros generales:

- ✖ Los aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificaciones construidos en un mismo predio deberán garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación en las edificaciones y en el sector en general. No obstante, la Oficina de Planeación podrá determinar zonas en que, por razones

de conveniencia social, no haya obligatoriedad de dejar aislamientos, aunque en tales casos se deberá reglamentar soluciones de empate.

- ✘ En cada sector se deberá determinar el tipo de construcción que debe servir de base para establecer los empates.

- ✘ Sin perjuicio de los anteriores criterios generales, se establecen los siguientes rangos entre los que deben variar los aislamientos. Antejardín es el espacio entre la fachada exterior y la línea de demarcación contra una vía u otro tipo de espacio de uso público (retroceso en este último caso). El aislamiento posterior es el espacio entre la fachada interior y el predio limítrofe posterior.
 - Antejardines en estratos 3 y mayores sobre vías locales: Mínimo 2.5 metros.
 - Antejardines en estratos 1 y 2: Según licencia o norma.
 - Antejardines en zonas de actualización: Por el de mayor dimensión.
 - Antejardines en zonas de conservación: Por norma original.
 - Antejardines sobre vías peatonales: 1 a 2 metros.
 - Aislamiento posterior en estratos 3 y mayores: 2.5 metros mínimo.
 - Aislamiento posterior estratos 1 y 2: Según norma o licencia.
 - Aislamientos en usos no residenciales: Según norma específica.

- ✘ El ancho, características y uso de los antejardines o retrocesos dependerán de las características del sector, la altura y el uso de la construcción. En

principio, todos los antejardines deben ser áreas libres empedradas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la norma específica para un sector permita su manejo como área dura. Los antejardines o retrocesos serán obligatorios en todos los sectores con tratamiento de desarrollo, sin importar su uso, salvo en aquellos destinados a vivienda de interés social y/o vivienda popular, donde la norma o la licencia de construcción determinará su conveniencia y dimensiones.

3. Otras normas Volumétricas.

Las normas de asignación de tratamientos y/o las licencias de construcción establecerán las normas específicas para voladizos, patios, remates, fachadas y demás elementos volumétricos de las construcciones.

ARTICULO 110. DENSIDADES HABITACIONALES EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCION. Los usos permisibles en las áreas con tratamiento de desarrollo serán los establecidos en los decretos de asignación de tratamientos y/o en las licencias de construcción. Estas normas podrán establecer para cada sector las densidades habitacionales, en tal forma que guarden relación con las normas sobre alturas. Para el establecimiento de las densidades en zonas residenciales se calculará el “área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV)” así:

$$AMVP = AMB \times NA \times K$$

Donde:

AMB = Área mínima básica.

NA = Número de alcobas.

K = Constante según uso.

El área mínima básica (AMB) será fijada en los decretos de asignación de tratamientos de acuerdo con los siguientes criterios:

- ✖ En sectores urbanizables localizados al interior del perímetro urbano y en las zonas de expansión el AMB no será inferior a 20 metros cuadrados, excepto en zonas de vivienda popular o de interés social, donde puede ser de 18 metros cuadrados.
- ✖ En los sectores con tratamiento de actualización podrá ser de 20 a 40 m².
- ✖ En sectores de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística dependerá de las condiciones específicas del sector, pero no podrá ser inferior a 20 m².

El número de alcobas exigidas por vivienda también podrá fijarse en los decretos de asignación de tratamientos, con el objeto de aumentar el área mínima permisible por vivienda. La constante K será la siguiente, según el uso:

- ✖ En vivienda unifamiliar y bifamiliar por loteo individual = 1.0.
- ✖ En vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación = 0.9.

- ✖ En vivienda multifamiliar por loteo individual = 0.9.
- ✖ En vivienda multifamiliar en agrupación = 0.8.
- ✖ En vivienda compartida = 0.6.
- ✖ En vivienda en edificaciones de uso múltiple = 0.9.

SUBCAPITULO II

TRATAMIENTO DE ACTUALIZACION

ARTICULO 111. DEFINICION Y DELIMITACION. Este tratamiento aplicable a áreas urbanizadas que han perdido su vocación inicial y deben adecuarse para permitir el desarrollo de usos más intensivos, en especial de tipo comercial y de servicios. En general la infraestructura de servicios permite un uso más intensivo, aunque la obsolescencia de las características de las edificaciones frente a las nuevas necesidades exige su adecuación y, en algunos casos su demolición y reedificación. En estas áreas las normas pueden ser diferentes de las normas originales.

Los sectores objeto de este tratamiento se definirán y delimitarán con base en los siguientes criterios:

- ✖ El sector debe presentar características urbanísticas y arquitectónicas homogéneas y estar situado en una misma categoría de uso.
- ✖ La unidad mínima susceptible de ser delimitada para tratamiento de actualización será la manzana, aunque podrá abarcar áreas mayores, como

un barrio o parte de él. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales.

- ✘ En caso de que el límite sea una vía principal, el tratamiento podrá aplicarse en ambos costados de la vía, sin perjuicio de las disposiciones sobre conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística.

ARTICULO 112. EJES VIALES DE ACTUALIZACION. La actualización puede aplicarse a lo largo de una vía urbana, donde el desarrollo de actividades comerciales y de servicios ha desactualizado las estructuras. En estos casos, el decreto de asignación de tratamiento debe contemplar, entre otros, los siguientes aspectos:

- ✘ Longitud total y límites del eje vial a actualizar.
- ✘ Actualización para la longitud total definida, en forma continua.
- ✘ Asignación de usos de acuerdo con la situación actual. En los tramos del eje donde predominen todavía los usos y estructuras originales, se deberá contemplar una gradación de los usos nuevos, con miras a evitar transiciones bruscas. En este sentido, los usos residenciales podrán pasar a usos múltiples y los usos múltiples a usos especializados (comerciales u otros).
- ✘ Diseño del espacio público que se dará al eje de actualización.
- ✘ Delimitación de la zona de transición entre el eje vial y las zonas aledañas, la cual corresponderá a predios de la misma manzana que no tengan frente sobre el eje vial.

ARTICULO 113. DESARROLLO POR CONSTRUCCION EN TRATAMIENTO DE ACTUALIZACION. La ejecución de obras de actualización en los predios objeto de este tratamiento requiere licencia previa expedida por la Oficina de Planeación. En todos los casos se aplicarán las normas antes definidas para el desarrollo por construcción, con la siguiente excepción:

- * Las normas sobre volumetría sólo se aplicarán en los casos de reedificación, o cuando la modificación implique un cambio en altura de la construcción o área construida.

SUBCAPITULO III

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

ARTICULO 114. DEFINICION. El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente y que han sido legalizadas previamente por el Municipio, o incluidas dentro del perímetro urbano o de expansión urbana en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, o dentro del perímetro de los centros poblados rurales. Estas áreas se caracterizan por requerir la ejecución de programas de habilitación o mejoramiento urbano, en especial dotación de espacios requeridos para el uso público, construcción o mejoramiento de infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, control de riesgos y, en general, de obras que garanticen la aptitud de las estructuras para las actividades urbanas permitidas.

Los programas de habilitación y mejoramiento urbano obedecerán a un plan parcial previamente elaborado por la Oficina de Planeación. En estos planes se diferenciarán y delimitarán con precisión las áreas objeto de usos residenciales, comerciales, institucionales y múltiples, así como las áreas que conforman el espacio público, de manera especial las áreas recreativas de uso público y las áreas del sistema de protección orográfica e hídrico, a las cuales se aplicarán las normas generales establecidas en el presente Acuerdo para los desarrollos por urbanización y las normas especiales para los centros poblados rurales.

Los planes parciales establecerán las densidades habitacionales e intensidades de uso en función de las normas sobre alturas, equipamiento comunal público y demás normas atinentes contempladas para el tratamiento general de desarrollo por construcción. No obstante, podrán establecer graduaciones y regulaciones específicas sobre densidad habitacional e intensidad de usos, en función de las características particulares de cada asentamiento.

ARTICULO 115. OTRAS NORMAS PARTICULARES APLICABLES AL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION. En la elaboración de los planes parciales y expedición de licencias se tendrán en cuenta, además, las siguientes regulaciones:

1. Los usos urbanos permitidos no deberán amenazar los elementos naturales y paisajísticos, los cuales, al contrario, deben ser integrados a la estructura urbana.

2. El espacio público efectivo no deberá ser inferior a 15 metros cuadrados por habitante, al tenor de lo dispuesto en el Decreto 1504 de 1998.

SUBCAPITULO IV

TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

ARTICULO 116. DEFINICION. El tratamiento de renovación es aplicable a las zonas o sectores que presentan procesos de deterioro físico y ambiental, en los cuales es necesaria la reasignación o cambio de usos de la tierra y de las construcciones, la ejecución de programas de adecuación o reconstrucción de redes viales y de servicios públicos, dotación o mejoramiento de espacios para uso público, equipamiento comunal, demoliciones y adecuación y/o reconstrucción de edificaciones, con el fin de detener los procesos de deterioro, aprovechar en mejor forma las infraestructuras viales y de servicios, densificar la vivienda o rehabilitar bienes históricos y culturales, entre otros objetivos.

Los sectores objeto de este tratamiento se definirán y delimitarán con base en los siguientes criterios:

- ✖ El sector debe presentar características de deterioro urbanístico, arquitectónico y ambiental en toda su extensión.

- ✖ La unidad mínima susceptible de ser delimitada para tratamiento de renovación será la cuadra o frente de la manzana, aunque podrá abarcar

áreas mayores, como una manzana, un barrio o parte de un barrio. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales o principales.

- ✖ Zonas de vivienda de baja densidad, susceptibles de programas de redesarrollo, caracterizados por reloteo o densificación de viviendas y redistribución o incremento de áreas de uso público.

ARTICULO 117. PLANES DE RENOVACION URBANA. El desarrollo de programas de renovación urbana debe obedecer a un plan parcial elaborado por la Oficina de Planeación, o por los interesados con aprobación de dicha Oficina, el cual debe ser adoptado por Decreto del Alcalde. En los casos en que el plan sea elaborado por la Oficina de Planeación, el mismo debe ser concertado con los propietarios de los inmuebles de la zona objeto de renovación. Este plan debe contener, entre otros aspectos, los siguientes:

- ✖ Descripción del programa de obras públicas a ejecutar.
- ✖ Descripción de las obras permitidas en los inmuebles privados.
- ✖ Presupuesto de los programas de renovación, responsabilidades y cronograma de inversiones.
- ✖ Formas de contratación y procedimientos para la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras que sean necesarios en el área de renovación urbana objeto del plan.
- ✖ Reglamentación de los incentivos de tipo tarifario, tributario, contractual y fiscal que se aplicarán en el área objeto de renovación, las cuales podrán

incluir exenciones y pagos diferidos, para lo cual se requerirá el concepto favorable de la entidad o empresa responsable.

La ejecución de obras de renovación en los predios objeto de este tratamiento requiere licencia previa expedida por la Oficina de Planeación, de conformidad con el plan parcial de renovación. En todos los casos se aplicarán las normas antes definidas para el desarrollo por construcción, con la siguiente excepción:

- ✖ Las normas sobre volumetría sólo se aplicarán en los casos de reedificación, o cuando la modificación implique un cambio en altura de la construcción o área construida.

ARTICULO 118. EJECUCION Y FINANCIACION DE OBRAS DE RENOVACION

URBANA. Las obras públicas contempladas en los planes y programas de renovación urbana serán ejecutadas directamente o mediante contrato por las entidades municipales o empresas de servicios a cuyo cargo estén las obras, con arreglo a las normas vigentes sobre contratación administrativa. Podrán contratarse directamente, sin sujetarse al trámite de la licitación, con las personas que demuestren interés legítimo en el respectivo programa de renovación, tales como cooperativas, asociaciones de industriales o comerciantes o juntas de acción comunal, y siempre que los precios ofrecidos sean iguales o menores al presupuesto oficial estimado. En tales casos, la supervisión y aprobación de las obras será ejercida por la empresa o entidad responsable.

Las vías y otros tipos de obras públicas de infraestructuras se podrán cobrar por el sistema de valorización, de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia y de acuerdo con los plazos y modalidades concertados con los usuarios.

SUBCAPITULO V

TRATAMIENTO DE CONSERVACION URBANISTICA

ARTICULO 119. DEFINICIONES. El tratamiento de conservación urbanística es aplicable a sectores o edificaciones que contienen elementos arquitectónicos o urbanísticos de alto valor y significado urbano, con características arquitectónicas, históricas, culturales, religiosas o artísticas que es necesario conservar.

Los sectores y/o inmuebles objeto de este tratamiento en el casco urbano de Socha serán los que se asignen, de acuerdo con la Administración Municipal.

ARTICULO 120. CONDICIONES DE LOS USOS EN LOS SECTORES O EDIFICACIONES DE CONSERVACION. Los sectores y/o edificaciones objeto de conservación urbanística podrán tener los mismos usos institucionales, comerciales, residenciales o múltiples que en la actualidad tienen o los que en el futuro sean aprobados por la Administración Municipal, bajo las siguientes condiciones:

- ✘ No se podrán realizar modificaciones en las fachadas ni en su distribución interna sin la licencia previa de la Oficina de Planeación.
- ✘ En caso de ser autorizadas, las modificaciones tendrán como única finalidad la reparación o el mantenimiento de las construcciones, en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni de los demás elementos arquitectónicos, tales como puertas, ventanas, cubiertas, aleros, corredores frontales o internos, plazoletas internas, columnas y otros.
- ✘ En los casos en que los usos requieran de avisos, éstos deberán ser discretos, en tal forma que no alteren la forma o el estilo de la construcción. Bajo ningún motivo se permitirán avisos que cubran la totalidad o una parte importante de la fachada o alteren la vista sobre los tejados.
- ✘ Las edificaciones no podrán demolerse y a los propietarios que lo hagan se les aplicará las máximas sanciones previstas en el artículo 66 de la Ley 9 de 1989. En tal caso, los lotes no podrán reedificarse sino en seguimiento de un proyecto arquitectónico cuyo objeto sea la sustitución del bien destruido, proyecto que deberá tener concepto favorable de la Junta de Patrimonio Municipal.
- ✘ La demolición sólo podrá autorizarse en el caso de peligro inminente de derrumbe por vetustez o mal estado. En tal caso, el bien deberá ser sustituido en los mismos términos indicados en el inciso anterior.
- ✘ En el caso de que el tamaño del lote lo permita, se podrá autorizar la ejecución de construcciones complementarias internas, siempre que ellas conserven el estilo general de la edificación principal y no modifiquen la estructura de esta última.

PARAGRAFO 1. Autorízase al Alcalde Municipal para constituir por Decreto la Junta de Patrimonio Municipal, la cual estará conformada por el Jefe de la Oficina de Planeación, quien hará las veces de Presidente, dos representantes del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Cultura, un representante del Sector Educativo y un representante de las Juntas de Acción Comunal. El concepto requerirá la firma de por lo menos cuatro de los miembros de la Junta.

PARAGRAFO 2. Para efectos de proteger urbanística y arquitectónicamente los inmuebles de conservación, no se autorizará la construcción de edificaciones de más de dos pisos de altura en los costados de cada uno de los inmuebles.

SUBCAPITULO VI

TRATAMIENTO DE PROTECCION

ARTICULO 121. DEFINICIONES Y CATEGORIAS. Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado, su defensa y/o su recuperación natural. Comprende dos subtipos de tratamientos:

- × Tratamiento de preservación del sistema orográfico.
- × Tratamiento de protección del sistema hídrico.

ARTICULO 122. TRATAMIENTO DE PRESERVACION DEL SISTEMA OROGRAFICO. Se aplica a los lotes cubiertos por bosque nativo y ubicados al interior o adyacentes al perímetro urbano o a la zona de expansión urbana, en los cuales no se permiten los usos urbanos. Los únicos usos permitidos en estas zonas son la preservación o conservación en su estado de la vegetación nativa, el mejoramiento de la misma y la recreación pasiva o contemplativa.

En consecuencia, las únicas infraestructuras permitidas en estas zonas son:

- ✘ Las vías intermunicipales que, por necesidad, requieren atravesar estas zonas, las cuales deben tener un diseño paisajístico adaptado al medio boscoso y a las pendientes fuertes. Estas vías serán por lo menos de 10 metros.

- ✘ Senderos de tipo peatonal en piedra, construidos a lo largo de los cursos principales de agua.

ARTICULO 123. TRATAMIENTO DE PROTECCION DEL SISTEMA HÍDRICO.

1. Definiciones.

Este tratamiento es aplicable a las franjas de protección de los cursos o corrientes de agua que atraviesan la zona urbana, así como de los cuerpos de agua tales como lagunas, pantanos y similares. Para la asignación de tratamientos se debe tener en cuenta las siguientes definiciones básicas:

- × **Cauce:** Está constituido por el lecho menor o sección hidráulica ocupada por los causales o niveles medios de las aguas, y el lecho mayor o playa ocupada durante las crecidas o niveles altos ordinarios del curso o cuerpo de agua.

- × **Valle Aluvial:** Está constituido por el cauce y el conjunto de vegas o depresiones localizadas a lo largo de un cauce o en las riberas de una laguna o pantano, las cuales son ocupadas por las aguas durante las crecidas altas o extraordinarias, constituyendo así la zona de amortiguación de creciente donde, además, se desarrollan los procesos ecológicos ligados al curso o cuerpo de agua.

- × **Ronda Hidráulica:** Es la faja paralela a la línea de borde del cauce permanente de los cursos y cuerpos de agua, que abarca las zonas inundables por crecidas no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación de crecidas, protección y equilibrio ecológico. Por consiguiente, para los fines de la planificación, la ronda hidráulica equivale al valle aluvial, aunque, por razones de comodidad, la ronda es frecuentemente definida mediante una distancia fija desde el borde del cauce, perdiendo así el significado morfológico e hidráulico, ya que la zona inundable en algunos tramos puede ir más allá y en otros más acá de la distancia que define artificialmente una ronda.

- × **Zona de manejo y preservación ambiental de la ronda:** Es una faja contigua a la ronda hidráulica que contribuye al mantenimiento, protección y preservación ambiental de la misma, establecida para garantizar la

permanencia de las fuentes hídricas naturales. Dado que la permanencia de las fuentes hídricas implica acciones que deben ir hasta el nacimiento de un curso de agua, no se utilizará este concepto.

2. Tratamiento.

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios o establecimientos institucionales. Tampoco se autorizará explotaciones mineras o de materiales de arrastre.

Dado que las zonas de protección de estas quebradas están parcialmente ocupadas por viviendas y otros tipos de edificaciones, la Administración Municipal, a través de la Secretaría de Obras Públicas, adelantará los estudios y obras necesarias para reubicar o, en caso contrario, defender estas construcciones contra los riesgos de inundaciones y flujos torrenciales.

La Oficina de Planeación con el concurso de las autoridades de policía, adelantará las acciones necesarias para recuperar las zonas invadidas de los cauces y rondas de las quebradas mencionadas en el numeral 1 de este artículo, en su paso al interior del perímetro urbano y de expansión urbana.

SUBCAPITULO VII

TRATAMIENTO GENERAL DE MANTENIMIENTO URBANO

ARTICULO 124. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN. Las áreas urbanizadas y construidas en más de un 90%, que no sean objeto de tratamientos de desarrollo, actualización, consolidación, renovación urbana, conservación urbanística, preservación del sistema orográfico o protección del sistema hídrico, serán objeto del tratamiento general de mantenimiento urbano, el cual tendrá los siguientes objetivos:

- ✖ Mantenimiento y, en los casos necesarios, mejoramiento y/o renovación de la infraestructura vial urbana (pavimentación, repavimentación, arreglo de huecos, andenes y otros).
- ✖ Mantenimiento de las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, teléfono).
- ✖ Mantenimiento y/o mejoramiento de las áreas recreativas de uso público, dotación (en caso de que faltare).
- ✖ Mantenimiento general de los inmuebles privados (a cargo de los propietarios).
- ✖ Control urbanístico general (licencias de construcción para predios faltantes, modificaciones internas, externas y otras).

Lo anterior sin perjuicio del desarrollo de este mismo tipo de acciones en las áreas sujetas a otros tipos de tratamiento.

ARTICULO 125. PARCELACION. La dinámica de crecimiento del loteo y la parcelación urbana, debe orientarse a partir de los particulares y no de la Administración Municipal. La parcelación debe ampliar la oferta hacia población foránea del municipio con el objeto de incentivar la comercialización. La cabida mínima del predio será de una (1) hectárea.

ARTICULO 126. URBANIZACION. El programa de mejoramiento gradual debe afianzarse en el municipio para desarrollar el sector de la edificación de vivienda.

Las obras de urbanismo serán las comprendidas por: las vías, los andenes, las zonas verdes y los aislamientos. En particular se desarrollará la normativa acorde a la realidad específica de la zona, distinguiendo entre los diferentes usos y actividades.

ARTICULO 127. CONSTRUCCION. En la medida de la aplicación del programa de mejoramiento gradual se dará el interés por la construcción de vivienda.

TITULO III

COMPONENTE RURAL

ARTICULO 128. DEFINICION. El componente rural está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

CAPITULO I

POLITICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS

ARTICULO 129. POLITICAS, PROGRAMAS, ACCIONES. Para los fines del presente Acuerdo, las políticas de corto y mediano plazo del Ordenamiento Territorial, los programas y acciones para el área rural son las siguientes:

- a. Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales del área rural del municipio.
- b. Optimización de los usos del suelo rural en busca de potenciar el desarrollo agropecuario del municipio.
- c. Controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.

ARTICULO 130. NORMAS PARA LA PARCELACION DE INMUEBLES DENTRO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO. En cuanto a procedimiento, expensas, requisitos, inspección, control y vigilancia para las actividades de parcelación de inmuebles rurales, se dará cumplimiento en todo lo pertinente a las disposiciones establecidas en el presente Acuerdo para las actividades de urbanización o construcción en la parte urbana del municipio.

CAPITULO II

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO

ARTICULO 131. Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, del impulso a las actividades agrícolas, mineras, forestales y para la preservación y defensa del patrimonio ecológico, histórico y cultural se identifica el territorio del municipio como adelante se especifica. Forma parte de este reglamento el Mapa de Usos del Suelo del Territorio Municipal a escala 1:25.000, que contiene la delimitación cartográfica de las diferentes zonas.

ARTICULO 132. ZONA FORESTAL PRODUCTORA. Su finalidad es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque.

Uso Principal: Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

Usos Condicionados: Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda,

infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.

Usos Prohibidos: Industriales diferente a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico – cultural del Municipio y todos los demás que causen deterioro a los recursos naturales y el medio ambiente.

ARTICULO 133. ZONAS AGROPECUARIAS. Son aquellas zonas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran tres categorías:

- a. Agropecuaria tradicional.
- b. Agropecuaria semi-intensiva o semi-mecanizada.
- c. Agropecuaria intensiva o mecanizada.

ARTICULO 134. ZONAS AGROPECUARIAS DE USOS TRADICIONALES. Son aquellas zonas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. La espacialización de estas áreas se puede ver en el Mapa de Uso Recomendado.

Uso Principal: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

Usos Condicionados: Granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

ARTICULO 135. ZONAS AGROPECUARIAS SEMI-MECANIZADAS O DE USO SEMI-INTENSIVO. Son aquellas zonas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

Uso Principal: Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.

Usos Condicionados: Granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

Usos Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 136. ZONAS AGROPECUARIAS MECANIZADAS O DE USO INTENSIVO. Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

Uso Principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

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

Usos Prohibidos: Industriales, usos urbanos y suburbanos y loteo con fines de construcciones de vivienda.

ARTICULO 137. ZONAS DE DISTRITOS DE ADECUACION DE TIERRAS. Es aquella delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones, con el propósito de aumentar su productividad agropecuaria. Dicha área para los fines de gestión y manejo se organizará bajo el régimen de unas normas y reglamentos que regulen la utilización de los servicios, el manejo, la conservación de las obras y la protección y defensa de los recursos naturales.

Uso Principal: Agropecuarios tradicionales, semi-intensivos o semimecanizados e intensivos o mecanizados y agroindustriales.

Uso Compatible: Forestales.

Uso Condicionado: Instituciones de tipo rural, institucionales educativos, clubes y centros vacacionales.

Usos Prohibidos: Industriales, loteo con fines de construcción de vivienda y minería.

ARTICULO 138. ZONAS MINERAS. Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados, y de manera más general, a la explotación de hidrocarburos y otros minerales. También se considera la distribución, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina.

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

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

ARTICULO 139. ZONAS DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION. Son aquellas zonas de algunas explotaciones minero extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación.

Uso principal: Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

Usos Compatibles: Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.

Usos Condicionados: Silvicultura, agropecuarias, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.

Usos Prohibidos: Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

Cuando la rehabilitación morfológica, deba realizarse en una zona de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto para ella.

Cuando se trate de áreas diferentes, una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el período de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva.

Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

ARTICULO 140. ZONAS DE PÁRAMO Y SUBPARAMO. Son aquellas zonas de páramo localizadas en la parte alta de las Veredas Curital, La Laja, Anaray, Waita, El Mortiño y el Boche como se muestra en el Mapa de Uso Recomendado.

Uso Principal: Conservación del suelo, zonas de recarga, vegetación nativa, ecoturismo.

Uso Compatible: Recreación pasiva, investigación.

Uso Condicionado: Construcción de obras para Distritos de Riego y recreación.

Usos Prohibidos: Actividades agropecuarias, construcción de viviendas, desarrollo de explotaciones mineras, tala de bosques, quemas, contaminación por residuos sólidos e industriales.

ARTICULO 141. ZONAS DE CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES.

Son las zonas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primer orden, preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales y a los desarrollos suburbanos.

Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

- × Ancho de la franja: 200 metros a partir del borde de la vía.
- × Calzada de desaceleración de parqueo.
- × Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y la zona restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva. La vía en la cual se puede desarrollar esta zona es en la Ruta de los Libertadores de acuerdo a las descripciones.

Uso Principal: Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos.

Usos Compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos y artesanías.

Usos Condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y de estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

Usos Prohibidos: Minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

ARTICULO 142. ZONAS DE RECREACION. Son aquellas zonas públicas o privadas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, dadas sus características.

Uso Principal: Recreación masiva, cultural, centros vacacionales y turismo.

Usos Compatibles: Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.

Usos Condicionados: Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.

Usos Prohibidos. Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos.

La construcción de complejos turísticos y hoteleros deberán cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y el municipio.

ARTICULO 143. ZONAS SUBURBANAS. Para actividades de vivienda en zonas suburbanas el predio mínimo a desarrollar será de una (1) hectárea, con una intensidad de máximo 10 viviendas por hectárea y un índice de ocupación de máximo el 30%, como se indica en el cuadro siguiente sujeto a los respectivos permisos y licencia ambiental.

FUNCION	No. MAXIMO DE VIVIENDAS POR Ha. (Densidad)		OCUPACION MAXIMA DEL PREDIO (Indice de Ocupación)		
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Area con vegetación Nativa

SUELO SUBURBANO	5	10	15%	30%	70%
----------------------------	---	----	-----	-----	-----

CAPITULO III

ZONAS QUE SE CONSTITUYEN EN SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS Y PARA LA DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS

ARTICULO 144. ZONAS DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PUBLICOS. Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el Municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

Uso Principal. Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

Usos Compatibles. Infraestructura para el establecimiento del uso principal.

Usos condicionados. Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

Usos Prohibidos. Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

TITULO IV

PROCEDIMIENTOS, PROGRAMAS Y PROYECTOS

CAPITULO I

PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 145. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que esté utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para usos del presente Acuerdo, debe solicitar al Municipio el concepto de viabilidad y el correspondiente permiso de construcción.

PARAGRAFO. Conforme lo dispone el presente Acuerdo, para el uso del suelo incluido el principal en algunos casos, se requiere de los permisos y licencias respectivos de las entidades competentes respecto a la actividad a desarrollar.

ARTICULO 146. La expedición del concepto de viabilidad no exime a su titular de obtener las licencias de construcción y funcionamiento que expedirá el municipio y sin las cuales no puede iniciar la construcción de las obras.

ARTICULO 147. La viabilidad técnica de uso del suelo no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieren incurrir los permisionarios.



ARTICULO 148. El cambio en el uso del suelo es atribución del Concejo Municipal y así obrará tanto para la modificación del articulado del presente Acuerdo, como para señalar las zonas o usos en el mapa correspondiente.

ARTICULO 149. Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo permiso del Alcalde Municipal en ejercicio de las funciones policivas y con base en los Artículos 15 y 215 del Código Nacional de Policía, ordenará la suspensión inmediata de la obra.

CAPITULO II

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCION

SUBCAPITULO I

PLANES PARCIALES

ARTICULO 150. PLANES PARCIALES. Los planes parciales y las actuaciones urbanísticas son los instrumentos de planificación a través de los cuales se desarrolla el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Los planes parciales son instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Los planes parciales que se elaboren en seguimiento del presente Acuerdo serán de obligatorio cumplimiento por las autoridades y empresas de servicios y por los particulares y su vigencia será la que se determine en cada caso.

ARTICULO 151. DIRECTRICES PARA LA ELABORACION DE LOS PLANES PARCIALES. Contenido. De acuerdo con el Decreto 1507 de 1998, los planes parciales deberán enmarcarse y ser enteramente compatibles con el contenido estructural del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y tendrán como mínimo el siguiente contenido:

- ✘ Objetivos y directrices de la intervención urbanística.
- ✘ Políticas y estrategias territoriales para llevar a cabo la intervención.
- ✘ Definición de la estructura del sistema de espacio público, principalmente en cuanto a: espacio público vial, redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos de interés público o social, áreas recreativas de uso público y áreas de protección.
- ✘ Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, determinando: asignación de usos principales, compatibles, condicionados e incompatibles; tipología de edificaciones, área edificable total, capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.
- ✘ Estrategia de gestión, la cual deberá incluir los sistemas de gestión, las estrategias financiera e institucional, los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos

de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y programa de ejecución y financiamiento.

- ✘ Descripción general, a nivel de perfil, de los programas y proyectos a ejecutar en desarrollo de la intervención urbanística, con la cuantificación de áreas y costos aproximados.
- ✘ Cronograma general de la intervención, detallando las etapas a cumplir, plazos de ejecución de cada programa y proyecto, plazos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, reparto y urbanización y tiempo total de ejecución.
- ✘ Simulación urbanística - financiera, la cual consiste en la modelación y balance de los escenarios de ocupación del espacio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y de los costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir así el Plan Básico de ocupación del territorio, el Plan Básico financiero y los sistemas de gestión a emplear que permitan dar viabilidad al plan parcial.
- ✘ Proyecto(s) de delimitación de las unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, en caso necesario.
- ✘ Normas urbanísticas específicas para las unidades de actuación o para el área objeto del plan, en cuanto a usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

a. Tipos de planes parciales y delimitación de las unidades de actuación. De acuerdo con las características del área y los objetivos buscados, los planes parciales podrán ser:

- ✘ Planes parciales de desarrollo por urbanización.
- ✘ Planes parciales de actualización.
- ✘ Planes parciales de consolidación o mejoramiento integral.
- ✘ Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo.
- ✘ Planes parciales de expansión urbana (incorporación del suelo de expansión urbana al suelo urbano).
- ✘ Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en determinadas áreas del suelo urbano o de expansión urbana.
- ✘ Planes parciales para mejoramiento del espacio público.

La delimitación de las áreas contempladas en los planes parciales se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la atención integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas correspondientes. La homogeneidad morfológica se definirá con base en criterios tales como: la edad del desarrollo urbano, las características y unidad de la trama urbana, la homogeneidad del uso del suelo y sus procesos de transformación y las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

b. Procedimientos para la formulación y adopción de planes parciales. Los planes parciales deberán ser elaborados por la Oficina de Planeación

Municipal, por una empresa o entidad pública interesada o por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo.

La adopción de un plan parcial debe cumplir las siguientes cinco (5) etapas:

- ✖ Etapa preliminar, o proceso de análisis previo de las condiciones para su elaboración y ejecución ulterior, el cual debe conducir a determinar la factibilidad y sostenibilidad de elaborar y llevar a cabo el plan.

- ✖ Etapa de diagnóstico, o evaluación analítica de los siguientes aspectos, entre otros:
 - ↪ Políticas y estrategias de ordenamiento aplicables.
 - ↪ Sistemas estructurantes urbanos que influyen en el área objeto del plan.
 - ↪ Condiciones ambientales.
 - ↪ Condiciones sociodemográficas y sus tendencias.
 - ↪ Infraestructura.
 - ↪ Usos del suelo, forma de ocupación, tenencia y características del espacio público.
 - ↪ Actividades económicas y sus tendencias.
 - ↪ Estrategia integral de desarrollo espacial del área y análisis de los instrumentos para su aplicación.

- * Etapa de formulación o elaboración del plan, el cual deberá contener los elementos descritos en el literal a del presente artículo y tener la siguiente estructura:

Documento Técnico. Con la siguiente información:

- Diagnóstico: justificación, pertinencia y procedencia del plan parcial, resultados del diagnóstico, estrategias territoriales aplicables.
- Objetivos y criterios del plan propuesto.
- Presentación y descripción de la solución adoptada: estrategia territorial, sistema de espacio público, forma de ocupación al interior del área del plan, manzanas y usos del suelo, junto con un análisis de las alternativas consideradas.
- Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos, los instrumentos a aplicar y las estrategias financiera e institucional.
- Cuantificación de las características físicas de la intervención y de sus costos.

Proyectos de Decreto.

- Proyecto de Decreto del plan parcial, con sus normas urbanísticas.
- Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias.

- Proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, si fuese necesario.

La cartografía se presentará a escala 1:2.000 a 1:4.000 para los temas del diagnóstico y formulación.

- × Etapa de aprobación, la cual se cumplirá en los siguientes pasos sucesivos:
 - ↪ Presentación del Proyecto ante la Oficina de Planeación.
 - ↪ Evaluación del Proyecto por la Oficina de Planeación y rendición del concepto correspondiente sobre la viabilidad del plan.
 - ↪ Presentación para concepto ante la autoridad ambiental, en caso necesario, la cual tendrá ocho (8) días de plazo para aprobarlo o improbarlo.
 - ↪ Presentación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento para su concepto y recomendaciones pertinentes, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles; paralelamente se informará al público sobre el plan, mediante convocatoria a los propietarios y vecinos, para que expresen sus recomendaciones y observaciones.
 - ↪ Expedición del Decreto por medio del cual se adopta el plan.
- × Etapa de implementación y seguimiento, la cual comprende las acciones necesarias para la ejecución del plan, en especial:

- ↪ Decisiones administrativas necesarias para lograr la participación de las diversas entidades, empresas y particulares interesados.
- ↪ Adecuación financiera para la financiación y ejecución de la intervención propuesta.
- ↪ Promoción y divulgación a nivel de la ciudadanía y posibles clientes de los bienes o servicios de la actuación.
- ↪ Institucionalización o generación de las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia entre las entidades y personas participantes en la ejecución del plan.
- ↪ Legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística contempladas en el plan.

ARTICULO 152. PLANES PARCIALES PRIORITARIOS. Establecer las siguientes prioridades para la elaboración de los planes parciales:

1. Plan parcial de desarrollo para zonas no urbanizadas, el cual busca organizar los desarrollos institucionales, comerciales y de vivienda, en tal forma que se contemple un sistema adecuado de espacio público vial, de áreas recreativas de uso público.

El anterior plan parcial debe ser elaborado por la Administración Municipal, bien sea directamente o mediante contratos de consultoría. Facúltese al Alcalde para realizar los traslados presupuestales necesarios para atender los gastos de la elaboración de estos planes.

Los particulares interesados en desarrollar áreas no urbanizadas ubicadas dentro del perímetro urbano o de expansión urbana, deberán presentar previamente el correspondiente plan parcial para su adopción por parte de la Administración. No se podrán otorgar licencias de urbanización sin la existencia del plan parcial debidamente aprobado por la Administración en los términos establecidos en este Acuerdo.

SUBCAPITULO II

ACTUACIONES URBANISTICAS

ARTICULO 153. ACTUACIONES URBANISTICAS Y UNIDADES DE ACTUACION

URBANISTICA. De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Las actuaciones urbanísticas pueden ser desarrolladas por gestión individual de un solo propietario, por gestión asociativa de un grupo de propietarios, o por iniciativa del sector público a través de las entidades. Según la iniciativa, los procedimientos y formas de ejecución se desarrollarán a través de sistemas de gestión privada, pública o mixta.

Con el fin de garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo urbano municipal, las actuaciones de urbanización y construcción en suelos urbanizables no urbanizados ubicados dentro del perímetro urbano, en la zona de expansión urbana y en sectores con tratamiento de consolidación y las

actuaciones de construcción en tratamientos de renovación urbana, se desarrollarán en lo sucesivo a través de unidades de actuación urbanística. La construcción en tratamientos de actualización podrá realizarse igualmente mediante unidades de actuación urbanística.

Una unidad de actuación urbanística es un área conformada por uno o más inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que se desarrollan en el Plan Básico de Ordenamiento, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento destinada a promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación a cargo de sus propietarios de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, en tal forma que se logre un reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTICULO 154. DIRECTRICES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

a. Elementos de una actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística deben enmarcarse dentro de los criterios y parámetros establecidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en el plan parcial al que corresponda la actuación. Además, debe cumplir los siguientes requisitos generales:

- ✦ Tener un área suficiente para el cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento y en el plan parcial. El área delimitada debe incorporar, además de las áreas privadas a urbanizar o construir, las necesarias para los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos que deban ser incorporados como cargas de la intervención urbana.
- ✦ Identificar con precisión los inmuebles vinculados.
- ✦ Contar con solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan.
- ✦ Estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, económica, financiera, ambiental y social, que establezcan su viabilidad y convivencia desde los puntos de vista privado y público.
- ✦ Contar con respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

b. Obligaciones de propietarios y partícipes. Distribución de cargas y beneficios. Los propietarios y/o partícipes de las unidades de actuación por gestión privada o mixta tendrán las siguientes obligaciones:

- ✦ Promover y costear la elaboración del plan parcial.
- ✦ Financiar la urbanización de todos los terrenos y/o la construcción de las obras de infraestructura y edificaciones necesarias para el desarrollo, actualización, renovación o consolidación del área, de acuerdo con el plan parcial, los estudios y diseños de la actuación.

- ↪ Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.
- ↪ Hacer las cesiones gratuitas contempladas en el presente Plan Básico de Ordenamiento y/o en el plan parcial respectivo para la conformación del sistema vial local, las áreas recreativas de uso público y el equipamiento comunal.

El reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación se deberá hacer entre los propietarios de los inmuebles incluidos, la comunidad y el Municipio. Esta distribución se hará en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes aportados por los propietarios, los cuales deberán considerar en comunidad de reparto, en el caso de las urbanizaciones, independientemente de la localización de los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria del proyecto o actuación urbanística.

Las cargas a repartir incluirán, entre otros componentes, los siguientes:

- ✘ Las cesiones obligatorias para espacio público (red vial local, sistema de áreas recreativas de uso público y equipamientos colectivos, con su respectiva dotación).
- ✘ La realización de las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas, energía y telecomunicaciones.

Los costos correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos cuyos beneficios trasciendan los límites de la unidad de actuación, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución por valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las inversiones. En actuaciones correspondientes a planes parciales de actualización, renovación o consolidación, los costos de las cesiones (de ser el caso) y del mejoramiento o ampliación de las vías locales y de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos también podrán ser ejecutados mediante estos mismos sistemas de financiación.

c. Procedimientos de las unidades de actuación urbanística. De acuerdo con el Artículo 41 de la Ley 388 de 1997, las unidades de actuación urbanística se determinarán con base en los siguientes criterios:

- ↪ Deben estar ubicadas en suelo urbano y/o de expansión urbana.
- ↪ Su ejecución debe corresponder a la vigencia de largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- ↪ Deben corresponder a unidades territoriales de ejecución del plan parcial correspondiente.

La caracterización, delimitación e incorporación de las unidades de actuación urbanística deberá hacerse de acuerdo con los siguientes procedimientos y criterios:

- ✖ Su delimitación debe hacerse de acuerdo con los criterios señalados en el literal a) del presente artículo y permitir el reparto equitativo de cargas y beneficios en la forma señalada en el literal b).
- ✖ La caracterización de las unidades de actuación será realizada en función de los siguientes criterios:
 - Condiciones físicas (ambientales) y urbanísticas actuales.
 - Tipo de tratamiento a aplicar: desarrollo por urbanización, construcción, actualización, renovación o consolidación.
 - Conformación del espacio público, segregación del espacio privado y afectaciones, en tratamientos de urbanización y consolidación, de acuerdo con lo establecido en el presente Acuerdo.
 - Normas sobre volumetría, redes internas, especificaciones constructivas y regímenes de propiedad, aplicables en tratamientos de construcción, actualización, renovación y consolidación, de acuerdo con lo establecido en este Acuerdo.
 - Usos permitidos (principal, compatibles, condicionados) y usos incompatibles.

En todo caso, la delimitación y caracterización deberá hacerse con base en los estudios de factibilidad previos.

Para la incorporación de las unidades de actuación urbanística se cumplirá el siguiente proceso:

- ✖ El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística será elaborado por los particulares interesados o por las autoridades competentes, con base en los parámetros establecidos en este Acuerdo y siempre que esté aprobado el plan parcial al que correspondan.

- ✖ Una vez delimitadas y caracterizadas, la Oficina de Planeación pondrá el proyecto de actuación urbanística en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre los terrenos de la actuación propuesta y sus vecinos. Para este efecto, se hará la publicación del anuncio del proyecto por dos veces en un diario de amplia circulación local, con intervalo de una semana, o, en su defecto, en una emisora de amplia cobertura local, citando de ambos casos a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, con el objeto de exponer el proyecto de unidad de actuación urbanística y de la delimitación propuesta. Paralelamente a estos anuncios, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública. Las autoridades competentes y/o los interesados dejarán constancia de estos hechos en el expediente que la Oficina de Planeación abrirá al proyecto de actuación.

- ✖ La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se atenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la audiencia pública o en su defecto, mediante comunicación escrita dirigida a la Oficina de Planeación dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la finalización de la audiencia.

- ✖ La Oficina de Planeación tendrá un plazo de quince (15) días contados a partir del vencimiento del término anterior para contestar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar. Luego presentará el proyecto de delimitación al Alcalde, para su aprobación.

- ✖ El Alcalde Municipal contará con un plazo de tres (3) meses para impartir su aprobación definitiva, la cual se hará por acto administrativo. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si cumplido este plazo no hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de audiencia pública. El silencio administrativo positivo no se aplicará si la delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- ✖ El acto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad. Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o

construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.

- ✖ En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la Alcaldía Municipal podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que incluya, entre otros, los siguientes aspectos: condiciones al tránsito vehicular, organización de la seguridad del sector, normas de paisajismo y condicionamientos especiales a los constructores. Esta nueva reglamentación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos y en los folios de la matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

ARTICULO 155. EJECUCION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. De acuerdo con el artículo 44 de la Ley 388 de 1997, el desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el corresponde plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley 388 de 1997 por parte de la autoridad municipal

competente, quien entrará a formar parte de la entidad gestora de la actuación, sin perjuicio de que pueda transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese llegado al acuerdo de que trata el aparte anterior, la Administración Municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de esta.

El Municipio podrá igualmente, al tenor del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Para la ejecución de programas, proyectos y obras que de acuerdo con el presente Plan Básico de Ordenamiento o los planes parciales que lo desarrollen, corresponda desarrollar a entidades públicas en el marco de una actuación urbanística, el Municipio podrá crear entidades de carácter público o mixto, sin perjuicio de su realización material por particulares, de conformidad con las

normas legales generales y con las especiales contenidas en las Leyes 388 de 1997 y 142 de 1994.

ARTICULO 156. EJECUCION MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS. Cuando el desarrollo de una actuación urbanística requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo del reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo urbano o de expansión urbana o en áreas bajo tratamientos de renovación y/o consolidación.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior, se constituirá una unidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la Oficina de Planeación Municipal el proyecto de reajuste de tierra o integración inmobiliaria, el cual deberá cumplir los siguientes requisitos:

- × Ser aprobado por un número plural de propietarios que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

- ✘ Determinar claramente las reglas para la valoración de las tierras o inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

- ✘ Determinar el sistema de restitución de tierras, la cual se hará con los lotes resultantes, a prorrata de los aportes, o, en los casos en que ello no fuere posible, por medio de la correspondiente compensación económica.

Una vez aprobado el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, éste se elevará a escritura pública, en la cual constará la siguiente información:

- ✘ Nombre e identificación de cada uno de los partícipes de la actuación, con los correspondientes terrenos o inmuebles aportados, debidamente identificados con la matrícula inmobiliaria, cédula catastral, su área y constancia del englobe correspondiente.

- ✘ Sistema de cesiones urbanísticas gratuitas para la conformación del espacio público.

- ✘ Subdivisión resultante en manzanas y lotes, debidamente numerados de acuerdo con las normas de la Oficina de Planeación.

- ✘ Distribución de los lotes resultantes entre los partícipes, señalando su valor y la correspondencia con los predios o inmuebles aportados.

La escritura pública correspondiente será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios aportantes, los cuales se subrogarán, con plena eficiencia real, en los predios o inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma individual por cada propietario, o en conjunto por la entidad gestora, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

ARTICULO 157. EJECUCION MEDIANTE COOPERACION ENTRE PARTICIPES.

Cuando el desarrollo de una unidad de actuación no requiera una nueva configuración predial, la ejecución podrá adelantarse mediante la cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con el plan parcial, para lo cual se requerirá la previa aprobación de la Oficina de Planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios podrá realizarse en estos casos mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencia de derechos de construcción y desarrollo, de acuerdo con el plan parcial correspondiente.

En todo caso, los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación deberán constituir una entidad gestora para el desarrollo en conjunto de la actuación y quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes, en los términos de la Ley.

ARTICULO 158. AREAS OBJETO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. No se aprobarán nuevos proyectos de urbanización que no se tramiten mediante el instrumento de las unidades de actuación urbanística. Tampoco se otorgarán licencias de construcción en predios aislados objeto de desarrollo por urbanización que no hayan sido previamente urbanizados.

No se tramitarán licencias de urbanización en predios localizados en zonas de expansión urbana, hasta tanto no se haya urbanizado y construido por lo menos el 70% del área contemplada dentro del actual perímetro urbano.

SUBCAPITULO III

DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA

ARTICULO 159. ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION. Se establece las siguientes prioridades para la construcción y urbanización de predios ubicados en suelos urbanos y de expansión urbana del municipio:

1. Lotes sin construir de propiedad pública o privada, localizados en áreas urbanizadas dentro del actual perímetro urbano, para los cuales se ha asignado tratamiento de construcción en el Plano de Ordenamiento Urbano. Estos lotes se declaran de construcción prioritaria.
2. Terrenos urbanizables no urbanizados localizados dentro del actual perímetro urbano, de propiedad pública o privada.
3. Terrenos urbanizables de propiedad pública o privada localizados en la zona de expansión urbana.

Para los fines del presente artículo, se consideran áreas urbanizadas las que cuentan con infraestructura vial urbana y redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 52, 53 y 54 de la Ley 388 de 1997, si en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de vigencia del presente Acuerdo, no se ha iniciado la construcción de los lotes declarados de construcción prioritaria en zonas urbanizadas, habrá lugar al proceso de enajenación por pública subasta de los mismos, por incumplimiento de la función

social de la propiedad. Este plazo podrá prorrogarse hasta en un 50% de construcción, con base en la licencia de construcción respectiva.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo anterior, pero en ningún caso este plazo podrá ser superior a dieciocho (18) meses.

ARTICULO 160. PROCESO DE ENAJENACION FORZOSA. El Alcalde Municipal, mediante resolución motivada, ordenará la enajenación forzosa de los inmuebles de construcción prioritaria que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se deberá especificar el uso o destino que se dará al predio, de conformidad con el presente Plan Básico de Ordenamiento. Las condiciones de notificación, recursos y registro de la resolución, así como las restricciones impuestas a los predios o inmuebles correspondientes, serán las contempladas en el artículo 55 de la Ley 388 de 1997.

La enajenación forzosa se hará por el sistema de pública subasta, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 56 de la Ley 388 de 1997.

El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos adquiridos por pública subasta dará lugar a la expropiación por vía administrativa, en los términos previstos en el artículo 57 de la Ley 388 de 1997.

La expropiación por vía administrativa se cumplirá de acuerdo con lo estipulado en los artículos 63 a 72 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 161. ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION JUDICIAL.

Los inmuebles declarados de utilidad pública o interés social para alguno de los fines descritos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificadorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, podrán ser objeto de enajenación voluntaria o expropiación por vía judicial, en los términos establecidos en los artículos 59, 60, 61 y 62 de esta misma Ley.

CAPITULO III

PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA

ARTICULO 162. DEFINICION Y HECHOS GENERADORES. La participación en la plusvalía por parte de los municipios es un instrumento creado por la Constitución y la Ley con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del Ordenamiento Territorial. Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en los predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización.

Para los efectos de este Acuerdo adóptase las siguientes definiciones:

- ✘ Cambio o modificación del uso del suelo: Es la normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea a un uso diferente al que tienen en el momento de la normativa.
- ✘ Aprovechamiento del suelo: Es el número de metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de suelo.
- ✘ Índice de Ocupación: Es la proporción de áreas de suelo que pueden ser objeto de construcción.
- ✘ Índice de construcción: Es la relación entre el área construida de la edificación y el área del suelo del predio objeto de la construcción.

ARTICULO 163. METODOS DE ESTIMACION DEL EFECTO PLUSVALIA. De acuerdo con lo establecido en los artículos 75 a 78 y 87 de la Ley 388 de 1997, la estimación del efecto plusvalía se hará como se indica a continuación:

- a. En los casos de incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, o de cambio de uso del suelo, el efecto plusvalía se determinará de la siguiente manera:

$$Etp = Pd \times S$$

$$Pd = Pcd - Pca$$

Donde:

- ↪ Etp es el efecto total de plusvalía para cada predio individual.
- ↪ Pd es el mayor valor generado por metro cuadrado de terreno.
- ↪ S es la superficie total objeto de la participación en la plusvalía.
- ↪ Pca es el precio comercial por metro cuadrado de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará un vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
- ↪ Pcd es el nuevo precio por metro cuadrado de los terrenos de los mismos terrenos, bajo las nuevas condiciones de zonificación, uso, intensidad de uso y localización.

- b. En los casos de mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se calculará de la siguiente manera:

$$Etp = Pca \times Spa$$

Donde:

- ↪ Etp es el efecto total de plusvalía para cada predio individual.
- ↪ Pca es el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con característica geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará un vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
- ↪ Spa es la superficie potencial adicional de edificación autorizada, o cantidad adicional de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite la respectiva localización con respecto a la cantidad de metros cuadrados permitidos por la anterior norma (o diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora).

El área objeto de la participación en la plusvalía será para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público del Municipio, así como el área

de eventuales afectaciones viales u otras sobre el inmueble, contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

- c. Cuando la participación en la plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización, el efecto plusvalía o mayor valor adquirido por los predios se estimará con base en las siguientes reglas:

- ↳ El efecto plusvalía se podrá calcular antes, durante o después de la ejecución de las obras, pero en ningún caso después de seis (6) meses de concluidas y no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Cuando se estime antes o durante la ejecución de las obras, deberá ajustarse en un plazo no superior a seis (6) meses después de concluidas, en función de los avalúos realizados luego de la terminación de las mismas.

- ↳ El sistema de estimación será el mismo descrito en el numeral a) de este artículo, tomando como base los precios comerciales por metro cuadrado antes y después de ejecutadas las obras y la superficie del predio objeto de participación en la plusvalía.

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores de plusvalía, en el cálculo del mayor valor por metro

cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados o integrados, cuando a ello hubiere lugar.

Los precios de referencia por metro cuadrado antes y después del hecho generador de plusvalía serán determinados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, o peritos debidamente inscritos en las lonjas o institutos análogos, de acuerdo con los parámetros aquí establecidos y los procedimientos contemplados en el Decreto 1420 de 1998.

Para este efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de su revisión o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen y que sean generadores de plusvalía, el Alcalde Municipal solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas objeto de la plusvalía.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad correspondiente o el perito evaluador tendrán un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de solicitud del Alcalde para realizar el avalúo. En caso de incumplimiento de este término y sin perjuicio de las sanciones disciplinarias o contractuales a que haya lugar, el Alcalde podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía, de acuerdo con los parámetros y procedimientos establecidos en la Ley.

ARTICULO 164. MONTO DE LA PARTICIPACION Y PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACION. El Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá ser entre el 30% y el 50% del efecto total de plusvalía, en función de las calidades urbanísticas del área y de las condiciones socioeconómicas de los hogares.

Dado que el pago de la participación en plusvalía al municipio, se hace exigible en una oportunidad posterior, según lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Con base en la determinación del mayor valor o efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación, según lo establecido en el artículo precedente, se seguirá el siguiente procedimiento de liquidación:

- ✖ El Alcalde Municipal tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días para liquidar el efecto plusvalía causado en cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Municipal.
- ✖ Una vez realizada la liquidación, la Administración Municipal contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual se hará

mediante fijación de un edicto en la sede de la Alcaldía. Para complementar la información, la Alcaldía divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la misma, en la gaceta municipal. Contra estos actos administrativos procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

- ✘ En ejercicio del derecho de reposición, cualquier propietario o poseedor podrá solicitar la revisión del efecto plusvalía estimado por metro cuadrado para la zonas en que se encuentre su predio y solicitar un nuevo avalúo. La Administración Municipal contará con un plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de recibo de la última solicitud de reposición para estudiar y decidir los recursos impuestos.
- ✘ Una vez firme el acto de liquidación de la plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia de dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la Administración en el cual conste el pago de la participación en la plusvalía correspondiente.

ARTICULO 165. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACION. La participación en la plusvalía solo será exigible en los predios para los cuales se haya declarado un efecto de plusvalía, en las siguientes situaciones, siempre que sean aplicables para el cobro de la participación en la plusvalía de acuerdo con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997:

- ✖ Solicitud de licencia de urbanización y construcción. El interesado podrá solicitar el recálculo del efecto plusvalía para el área en metros cuadrados adicionales objeto de la licencia, para lo cual deberá adjuntar copia de la licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en la plusvalía.
- ✖ Cambio efectivo de uso del inmueble, de acuerdo con el cambio de zonificación del suelo.
- ✖ Actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble.
- ✖ Mediante adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos establecidos en los artículo 88 a 90 de la Ley 388 de 1997.

En caso de no pago de la participación, el poseedor y el propietario serán responsables solidariamente por las acciones a que hubiere lugar.

Quedan exonerados del cobro de participación en plusvalía los inmuebles destinados a vivienda de interés social, los inmuebles objeto de tratamiento de conservación urbanística y la parte de los terrenos ubicados dentro de las zonas de protección del sistema hídrico urbano.

ARTICULO 166. PAGO DE LA PARTICIPACION. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes modalidades, en forma alternativa o combinada:

1. En dinero en efectivo.
2. Mediante transferencia al municipio de una porción del predio objeto de la participación, del valor equivalente a su monto, previo acuerdo y aceptación por parte del municipio y teniendo en cuenta el avalúo que éste hará practicar por expertos contratados para tal efecto. El área transferida se destinará a fines urbanísticos, directamente o mediante asociación con el mismo propietario o con otros.
3. Mediante la transferencia de una porción de terreno equivalente al monto de la participación, localizado en otras zonas urbanas, bajo las mismas condiciones y procedimientos indicados en el inciso anterior.
4. Reconocimiento al municipio de un valor accionario o un interés social equivalente al monto de la participación, a fin de que la Administración Municipal adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de urbanización o construcción sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de infraestructura vial y de servicios públicos, recreación de uso público y equipamiento comunal, en áreas de desarrollos incompletos objeto de tratamiento de consolidación, en cuantía equivalente al monto de la participación, previo acuerdo con el municipio.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en los artículos 88 a 90 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 167. DESTINACION DE LOS RECURSOS DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA. Los dineros recaudados por concepto de la plusvalía serán destinados por el municipio a los siguientes fines y prioridades.

1. Compra de terrenos o inmuebles para vivienda de interés social y/o para áreas recreativas de uso público.
2. Compra de terrenos para usos institucionales.
3. Compra de terrenos de afectación del sistema vial.
4. Ejecución de obras de infraestructura vial y desarrollo de áreas recreativas de uso público.
5. Las demás indicadas en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

SUBCAPITULO I

COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION

ARTICULO 168. DEFINICION. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el Plan Básico de Ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deben ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Se entiende por conservación el tratamiento que por razones ambientales, o por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico u otro, limita la transformación de la estructura física de áreas o inmuebles del municipio, bien sean de propiedad pública o privada. En consecuencia, para los fines del presente acuerdo, las áreas de conservación estarán definidas por aquellas sometidas a los tratamientos de conservación urbanística, preservación del sistema orográfico y protección del sistema hídrico.

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación de los tratamientos de conservación urbanística, preservación del sistema orográfico y protección del sistema hídrico, tal como han sido definidos y sus áreas delimitadas en el presente Plan Básico. La aplicación de estos tratamientos limita los derechos de construcción y desarrollo.

ARTICULO 169. METODOLOGIA PARA LA DETERMINACION DEL MONTO DE LA COMPENSACION. El monto de la compensación podrá ser determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones gremiales de reconocida idoneidad y experiencia en avalúos, a solicitud del Alcalde Municipal, utilizando para el efecto la siguiente metodología:

1. La Oficina de Planeación Municipal emitirá una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo tratamiento de conservación

urbanística, preservación del sistema orográfico, protección del sistema hídrico o está afectado para el área recreativa de uso público.

2. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo del inmueble limitado por el tratamiento.
3. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén bajo los tratamientos de conservación indicados y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área o zona en la cual se ubica el inmueble en cuestión.
4. La diferencia entre los dos valores anteriores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable bajo alguno de los tratamientos de conservación mencionados, determina el valor de la compensación.

ARTICULO 170. FORMA DE PAGO. El valor a compensar será pagado por una sola vez por el fondo de compensación municipal, a solicitud el propietario, a través de cualquiera de los siguientes métodos, previa disponibilidad presupuestal en los casos necesarios:

- ✕ Compensación económica directa.

- * Beneficios y estímulos tributarios, tales como exención de impuesto predial y de industria y comercio, casos en los cuales los beneficios podrán ser permanentes.
- * Asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.
- * Otros que se reglamenten por la Alcaldía.

ARTICULO 171. DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y

DESARROLLO. Entiéndase por derechos de construcción y desarrollo que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia expedida por la autoridad competente con sujeción a las normas contenidas en el presente Acuerdo. Ellos se adquieren por medio de licencias de urbanización, construcción o parcelación, de acuerdo con las normas establecidas en el presente Acuerdo.

Para compensar las limitaciones impuestas por la conservación, la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 151 de 1998 crearon los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se limita el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para cada una de las zonas contempladas en el presente Plan Básico de Ordenamiento o en los planes parciales que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística o preservación ambiental a un predio como receptor de

los mismos, que sea susceptible de construir de acuerdo con el presente Plan Básico de Ordenamiento o las normas que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio, indicando la zona o subzona receptora y la clase y magnitud adicional permitida, con base en estudios de factibilidad que permitan establecer la demanda de ellos y su concordancia con las normas de uso, tratamiento y aprovechamiento establecidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento.

A solicitud de los particulares, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo, con el objeto de generar espacio público efectivo establecida por el Decreto 1504 de 1998, de 15 metros cuadrados por habitante.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo estarán representados en:

- ✘ Incremento de la densidad o el número de unidades construidas.
- ✘ Incremento del número de metros cuadrados edificables.
- ✘ Incremento de los índices de ocupación y construcción.

Estos incrementos podrán variar entre un 20 y 50%, en función de factores tales como la relación entre tamaños de las áreas o los predios generadores y receptores, el uso y las normas sobre volumetría vigentes para la zona receptora,

la intensidad del uso permitida en la zona receptora y otras que contemplen los estudios realizados.

El Alcalde Municipal, a propuesta de la Oficina de Planeación, podrá determinar índices de edificabilidad para los inmuebles que formen parte de las unidades de actuación o localizados en determinadas zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser vertidos a títulos valores de acuerdo con el reglamento que al efecto emita el gobierno nacional; no tienen caducidad, pueden ser acumulables y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho debe ser certificada por la entidad emisora.

La compensación por tratamiento de conservación urbanística, preservación del sistema orográfico, protección del sistema hídrico o generación de espacio público recreativo solo se pagará una vez y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 151 de 1998.

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de estos para el pago de la compensación será equivalente al ciento por ciento (100%) del monto total de la

compensación, ajustándose al reglamento que para el efecto expida el gobierno nacional.

ARTICULO 172. OBLIGACIONES. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado o reconocido compensaciones en los términos del presente Acuerdo, tendrán la obligación de adoptar las medidas de conservación y manejo que se especifiquen en cada caso y, de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor IPC más diez (10) puntos porcentuales anuales, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables al caso.

ARTICULO 173. PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO URBANO. A partir de las definiciones dadas en el presente Acuerdo, tanto en objetivos, estrategias y consideraciones mínimas del componente urbano, se definirá el Plan Básico de Ordenamiento Urbano, según lo estipulado en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios y dentro de los plazos establecidos para tal fin.

ARTICULO 174. PLAN AMBIENTAL. Dado que el medio ambiente y en general la protección de los recursos naturales se considera un elemento estructurante tanto para lo urbano como para lo rural, se debe adelantar la formulación del plan ambiental municipal en coordinación con las entidades ambientales que adelantan acciones en el municipio y con el fin de aunar esfuerzos para su protección y manejo, acorde con los objetivos, estrategias y políticas establecidas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 175. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE.

Presentado al Honorable Concejo Municipal hoy,

OLIVA ISABEL NIÑO ESTUPIÑAN

Alcaldesa Municipal.

NORMA YAMILE VILLAMIZAR M.

Secretaria de Gobierno.



“ASESORAR”

HUGO LEONEL SALAZAR GOMEZ
Administrador Público

MARCO LEGAL

Se nombra a continuación el marco jurídico ambiental que sustenta el plan de gestión ambiental municipal, se hace referencia a algunas normas a tener en cuenta:

TEMA	NORMA	CONTENIDO
GENERAL	Constitución Política Nacional.	<ul style="list-style-type: none"> Derechos y deberes ciudadanos, participación comunitaria, deberes del estado.
	Decreto Ley 2811 de 1974.	<ul style="list-style-type: none"> Código de Recursos Naturales Renovables.
	Ley 99 de 1993 y Decretos Reglamentarios.	<ul style="list-style-type: none"> Sistema Nacional Ambiental y creación del Ministerio del Medio Ambiente.
	Ley 9 de 1979.	<ul style="list-style-type: none"> Código Sanitario Nacional.
	Ley 11/86 y 12/86.	<ul style="list-style-type: none"> Estatuto de Administración Municipal.
	Decreto 1333 de 1986.	<ul style="list-style-type: none"> Código de Régimen Municipal.
	Ley 33/86 y Decreto 1344/70.	<ul style="list-style-type: none"> Código Nacional de Tránsito y Transporte.
	Decreto 285 de 1986.	<ul style="list-style-type: none"> Almacenamiento y distribución de combustible.
	Ley 9 de 1989.	<ul style="list-style-type: none"> Reforma Urbana.
	Ley 135 de 1994.	<ul style="list-style-type: none"> Mecanismos de Participación Ciudadana.
	Decreto 1865 de 1994.	<ul style="list-style-type: none"> Planes regionales ambientales de las corporaciones.
	Decreto 1753 de 1994.	<ul style="list-style-type: none"> Licencias ambientales.
	Decreto 2278 de 1982.	<ul style="list-style-type: none"> Sacrificio y comercialización de animales.
Ley 115/93, Decreto 1753/94.	<ul style="list-style-type: none"> Proyectos de Educación Ambiental. 	



AIRE	Decreto 02 de 1982. Decreto 948 de 1995.	<ul style="list-style-type: none"> • Emisiones atmosféricas de fuentes fijas. • Contaminación atmosférica.
AGUA	Decreto 2857 de 1981 y 2024 de 1982. Decreto 1449 de 1977. Decreto 2105 de 1983. Decreto 1594 de 1984. Decreto 2314 de 1986.	<ul style="list-style-type: none"> • Cuencas hidrográficas. • Conservación de recursos en predios rurales. • Suministro de agua potable. • Usos del agua y residuos líquidos. • Concesión de aguas. • Agua y vertimientos. • Reforestación de márgenes hídricas.
FLORA Y FAUNA	Decreto 1449 de 1977 Decreto 1014 de 1981. Decreto 1608 de 1978.	<ul style="list-style-type: none"> • Flora y fauna. • Áreas forestales protectoras. • Concesión y permisos del recurso forestal. • Fauna silvestre.
SUELOS	Decreto 0919 de 1989. Decreto 1946/89, 2379/91 y 1929/94. Decreto 919 de 1989 Decreto 2104 de 1983	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluación de zonas erosivas. • Asistencia técnica agropecuaria – Umatas. • Estatuto de zonificación. • Sistema Nacional de Desastres. • Manejo de residuos sólidos. • Áreas compatibles con canteras.