

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

????????????????????????????????

PROYECTO DE ACUERDO



ACUERDO N° DE 1999
(Diciembre de 1999)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO Y SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

La Constitución Política, faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La Ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993, Art. 65-8 establece que los municipios deben dictar sus normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la ley. La Ley 388 de 1996 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el Plan de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.

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

El Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, POTM, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional.

Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos del suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el E.O.T.M.

El proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte o componente general, en primer lugar se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión, objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal. También se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos. En segundo lugar trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior o interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa a la clasificación y zonificación del territorio, de las áreas como régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos.

La segunda parte se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agropecuario; de la clasificación y zonificación del suelo rural, de los programas y proyectos rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial de servicios públicos sociales y domiciliarios).

La tercera parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios, los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

En la cuarta parte se identifican las instancias del Esquema de Ordenamiento y en la quinta parte se determinan las disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes, para adelantar la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial de Monterrey.

Por último se presenta una relación de los anexos gráficos compuesto por los mapas y planos que hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Por lo anterior, el Honorable Concejo Municipal de Monterrey

ACUERDA:

ARTÍCULO 1: Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Monterrey, consignado en las siguientes partes: títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

**PARTE I
COMPONENTE GENERAL**

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

PRINCIPIOS BASICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 4: El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

Coordinación administrativa e interinstitucional.

Participación social.

Equidad.

Sostenibilidad.

Competitividad.

Equilibrio del desarrollo territorial.

Función social y ecológica de la propiedad.

Prevalencia del interés público sobre el interés particular.

Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

ARTÍCULO 5: El desarrollo territorial se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales, las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal.
- Preservación del patrimonio ecológico-ambiental y cultural del municipio, representado por los recursos naturales y la identidad cultural.
- Desarrollo territorial ambiental y equilibrio entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 6: Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- Orientar el proceso de desarrollo territorial que posibilite un bienestar sociocultural en la comunidad.
- Establecer las relaciones urbano funcionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- Proyectar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos en las áreas de mejor viabilidad.
- Diseñar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio.
- Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según la dinámica de crecimiento poblacional.
- Identificar las necesidades de infraestructura y equipamiento para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos el modelo de desarrollo territorial futuro.

- Velar por la calidad del espacio público definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 7: Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias:

- Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
- Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
- Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- Crear las condiciones económicas para liderar un proceso de desarrollo sustentable con base en ventajas competitivas.
- Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Esquema.
- Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión y de participación que vigilen y controlen la ejecución del esquema.

INTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 8: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, seguirán los lineamientos de la Ley 388, del Decreto 879 y la Ley 507, y serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

ARTICULO 9: El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

INTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 10: La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

METODOLOGÍA

ARTICULO 11: El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 12: Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuestos por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

INTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 13: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución en cada vigencia.

INTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL

ARTICULO 14: Para contribuir a la ejecución e implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

VIGENCIA

ARTICULO 15: El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su

formulación se plantea hacia el corto, mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos periodos de gobierno municipal.

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 16: Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- La divulgación amplia y efectiva del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- El fortalecimiento de la gestión municipal y demás poderes locales,
- La reestructuración administrativa con base en la profesionalización y selección del personal.
- El fortalecimiento del Consejo de Gobierno como instancia de coordinación.
- La adopción de los planes de acción por secretaría, para cada vigencia de ejecución del Plan de Desarrollo articulados al Esquema de Ordenamiento adoptado.

CONTENIDO ESTRUCTURAL

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 17: El municipio de Monterrey se encuentra al sur del departamento de Casanare. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, serán parte de las políticas regionales que orientarán el desarrollo de los municipios del sur de Casanare y de los municipios vecinos de otros departamentos.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 18: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos en el decreto 870 de 1974 que lo determinan y se presentan en el mapa de jurisdicción y límites municipales.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 19: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal y el sector rural que comprende las veredas: Guayabal, Garrabal, Cacical, La Piñalera,

Marenao, Isimena, Tacuya, La Palmira, Caño Rico, Brisas de Iguaro, Guadualito, Buenavista, Guafal, Tigrana, El Barbasco, Brisas del Llano, Tierragrata, El Porvenir, Palonegro y Villacarola. Mapa de división política.

Con el fin de establecer claramente los límites Municipales Principalmente en los sectores de la vereda Casical y Tacuya límites con Tauramena y los límites con el Municipio de Sabanalarga, la Administración Municipal a través de la Secretaría de Planeación iniciara trámites pertinentes en el corto plazo ante los organismos y autoridades competentes y ante la Asamblea Departamental.

Parágrafo: Las comunidades de los asentamientos y sectores de Guaneyes, Bellavista, Bethel, La Vigía, Santa Martha, Tigrana Alta y Tigrana Baja que quieran conformarse en veredas podrán hacerlo concertadamente y siguiendo los trámites legales.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 20: De conformidad con lo establecido en los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Monterrey el suelo se clasifica como suelo urbano y suelo rural y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

SUELO URBANO

ARTICULO 21: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM, le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios como aparece en el mapa del sector urbano.

SUELO RURAL

ARTICULO 22: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de expansión de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. Mapa de clasificación general del territorio.

ÁREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

ARTICULO 23: Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrá en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo histórico, cultural y ambiental.

Para tal efecto se denominara "área con régimen territorial especial" a la correspondiente a la vereda el porvenir en la zona donde se ubica la estación de bombeo "El Porvenir", con el fin de determinar el uso y manejo ambiental de la zona externa y de influencia al impacto generado por las actividades allí desarrolladas. Se recurrirá a la elaboración de un "Plan complementario" del Esquema de Ordenamiento Territorial el cual se denominara "Plan complementario para determinar el área de influencia de la infraestructura petrolera

de la Estación el Porvenir y determinar el uso del suelo y sus afectaciones”.

La responsabilidad de la elaboración de este plan será de las empresas interesadas en determinar un uso específico del suelo en esta zona aparte del uso dado por el Esquema de Ordenamiento Territorial el cual fue: **“Uso altamente apto para Protección y conservación de la flora y la fauna silvestre y desarrollo de programas forestales sectorizados”** y como: **“Zona Protectora con bosques destinados a la conservación de la biodiversidad”**.

Las condiciones y criterios para la elaboración del “Plan parcial” y sus componentes técnicos serán establecidas en conjunto por la Administración Municipal de Monterrey, El Concejo Municipal, El Consejo Municipal de Planeación, Corporinoquia y la comunidad. Para que este Plan Complementario sea aprobado debe cumplir con los trámites de Ley.

ÁREAS DE RIESGOS Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 24: Las áreas que por sus características representan amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como zonas de amenaza natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre éstas se entienden las zonas de amenazas de deslizamiento y movimientos en masa, la llanura de desborde de los ríos y demás zonas inundables y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales.

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 25: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas descritas en el Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos y prohibidos.

ARTICULO 26: USO PRINCIPAL. Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

ARTICULO 27: USO COMPLEMENTARIO. Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponden a la aptitud,

potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de acuerdo al uso del suelo.

ARTICULO 28: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO. Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 29: USO PROHIBIDO. Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 30: PROTECCIÓN. Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 31: CONSERVACIÓN. Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 32: REVEGETALIZACIÓN. Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hacen parte de esta las practicas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 33: REHABILITACIÓN. Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradación.

ARTICULO 34: AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA. Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generan bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

ARTICULO 35: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA. Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite.

ARTICULO 36: PASTOREO EXTENSIVO. Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (menos de 0,2 unidades de gran ganado por Ha).

ARTICULO 37: PASTOREO SEMINTENSIVO. Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área (Una unidad de gran ganado por Ha).

ARTICULO 38: MINERÍA. Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

ARTICULO 39: COMERCIO. Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes y servicios. Pueden ser actividades o de prestación de servicios comerciales de pequeña, mediana y gran escala de acuerdo al siguiente nivel:

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

Nivel II local principal: Actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo. Pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y labores en horarios nocturnos, tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz), peluquerías, salones de belleza y similares.

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

Corresponde a establecimientos, cuyo impacto es bajo y mediano, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento. Se permite en áreas residenciales

siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y el control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centro comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

Nivel IV nacional: actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no son incompatibles, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público, tales como zonas francas, complejos o ciudadelas industriales, instalaciones de defensa o seguridad nacional y actividades de almacenamiento y transporte de hidrocarburos.

Parágrafo: La infraestructura de transporte de hidrocarburos cumplirá con las condicionantes del uso actual que el Esquema está aprobando sin detrimento de las restricciones de orden nacional contempladas en el decreto 1056 de 1953 (Artículo 9) sobre derechos de vía y en las escrituras de servidumbre suscritas con los propietarios de los predios que hacen parte de los corredores de transporte.

ARTICULO 40: INDUSTRIAL. Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas a establecerse en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental y al grado de compatibilidad. Se indican para cada sector así:

ARTICULO 41: INDUSTRIA JARDÍN. Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en zonas diferentes de la zona industrial y cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos para la eliminación de impactos, lotes grandes y amplios aislamientos contra las vías.

ARTICULO 42: SERVICIOS. Actividades correspondientes a la presentación de servicios en general (sociales, domiciliarias, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura).

ARTICULO 43: RECREACIÓN. Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

ARTICULO 44: TURISMO. Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso que requieren de infraestructura adecuada para desarrollo del sector.

ARTICULO 45: RESIDENCIAL CAMPESTRE. Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Individual: construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas.
2. Agrupación: construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

ARTICULO 46: RESIDENCIAL URBANO. Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Unifamiliar y Bifamiliar: construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas.
2. Multifamiliar: construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

PARTE II

COMPONENTE RURAL

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

ARTICULO 47: Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productividad del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural, igualmente se ejercerán riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

SUELO RURAL

ARTICULO 48: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas que se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo y en la tabla 1.

TABLA 1. MATRIZ DE CUALIDADES BIOFISICAS Y SOCIOECONOMICAS DE LAS UNIDADES DE TIERRA DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

ZONAS		UNIDADES	CLASE	REGIMEN	ZONA DE VIDA	ALTITUD	PENDIENTE	PROFUNDIDAD	TEXTURA	DRENAJE	FERTILIDAD	TIPOS DE	FORMAS DE	ACCESIBILIDAD	FRECUENCIA	DENSIDAD DE
HOMOGENEAS				CLIMATICO	HOLDRIGUE	(M.S.N.M.)		EFFECTIVA			NATURAL	MOVIMIENTOS	EROSION	C. REGIONAL	TRANSPORTE	VIAS
	Lutitas y arcillolitas del cretaceo	PMAg1	VIII	Medio y Muy Húmedo	bmh-PM	1000 – 2000	75%	MP	FF	BD	MB	Movimientos en masa, especialmente derrumbes, reptación y terraceos.	erosión hídrica laminar ligera			
	Lutitas y arcillolitas del cretaceo	PMCe1	VII	Medio y Muy Húmedo	bmh-PM	1000 – 2000	25 - 50%	MP	FF	BD	MB	Terraceos	erosión hídrica laminar ligera			
		PMCe2	VII	Medio y Muy Húmedo	bmh-PM	500 – 1000	25 - 50%	S	FG	BD	MB	Reptación y terraceos.	erosión hídrica laminar moderada			
		VMAe2	VII	Cálido y húmedo	bh-T	500 – 1000	25 - 50%	MP	FF	BD	B - MB	Movimientos en masa.	erosión hídrica laminar moderada			
MONTANA		VMAf2	VIII	Cálido y húmedo	bh-T	500 – 1000	50 - 75%	MP	FF	BD	B - MB	Movimientos en masa.	erosión hídrica laminar moderada			
		VMBf2	VIII	Cálido y húmedo	bh-T	500 – 1000	50 - 75%	MS		BD	MB	Movimientos en masa (reptación y terraceos)	erosión hídrica laminar moderada			
		VMBg2	VIII	Cálido y húmedo	bh-T	500 – 1000	75%	MS	FA	BD	MB	Caída de rocas	erosión hídrica laminar moderada			

	Se formaron por la Dinámica de tipo torrencial, la cual permitió el transporte de abundante material heterogéneo y heterométrico que se depositó en forma caótica al pie de la montaña.	VPAbx	VII	Cálido y húmedo	bh-T	350 – 500	3 - 7%	MS	FG	BD	MB				
PIEDEMORTE		VPACl	VI	Cálido y húmedo	bh-T	350 – 500	7 - 12%	MP	FF	BD	MB				Erosión hídrica laminar ligera
		VPACl x	VII	Cálido y húmedo	bh-T	350 – 500	7 - 12%	MS	FG	BD	MB				
	Materiales aluviales heterométricos	VAAb	VI	Cálido y húmedo	bh-T	400 – 500	3 - 7%	P	FG	BD	MB				Erosión hídrica laminar ligera y por carcavamiento y sofusión en algunos sectores.
		VABb	VI	Cálido y húmedo	bh-T	400 – 500	3 - 7%	MS	FG	ED	MB				
		VABc2	VII	Cálido y húmedo	bh-T	400 – 500	7 - 12%	MS	FG	ED	MB				Erosión hídrica laminar moderada
ALTIPLANICIE		VACa	VI	Cálido y húmedo	bh-T	400 – 500	0 - 3%	MP - S	FG	ED	MB				
	Aluviales gruesos	VADa	VIII	Cálido y húmedo	bh-T	400 – 500	0 - 3%	S	FG	BD	MB				
	Sedimentos aluviales heterométricos	VAEf3	VIII	Cálido y húmedo	bh-T	400 - 500	50 - 75%	MS	FG	ED	MB				Erosión hídrica severa
	Sedimentos aluviales heterométricos	VAEg2	VIII	Cálido y húmedo	bh-T	400 - 500	75%	MS	FG	ED	MB				Erosión hídrica moderada
	Sedimentos aluviales heterométricos	VAEg3	VIII	Cálido y húmedo	bh-T	400 - 500	75%	MS	FG	ED	MB				Erosión hídrica severa
		VLAe2	VI	Cálido y húmedo	bh-T	<500	12 - 25%	S - MP	FG	BD	B - MB				Erosión moderada
		VLAe2	VII	Cálido y húmedo	bh-T	<500	25 - 50%	S	FG	BD	MB				Erosión moderada
		VLAe3	VIII	Cálido y húmedo	bh-T	<500	25 - 50%	S	FG	BD	MB				Erosión severa
		VLAf2	VIII	Cálido y húmedo	bh-T	<500	50 - 75%	S	FG	BD	MB				Erosión moderada
LOMERIO	Material aluvial heterométrico	VLDa	VI	Cálido y húmedo	bh-T	<500	0 - 3%	S	FG	BD	MB				Escurrimiento difuso
	Material aluvial heterométrico	VLDax	VII	Cálido y húmedo	bh-T	<500	0 - 3%	S	FG	BD	MB				Escurrimiento difuso

	Sedimentos coluviales heterométricos en matriz gruesa	VLEa	VI	Cálido y húmedo	bh-T	<500	0 - 3%	S - MP	FG	BD	MB					
	Sedimentos coluviales heterométricos en matriz gruesa	VLEax	VII	Cálido y húmedo	bh-T	<500	0 - 3%	S - MP	FG	BD	MB					
	Sedimentos coluviales heterométricos en matriz gruesa	VLEb1	VI	Cálido y húmedo	bh-T	<500	3 - 7%	S - MP	FG	BD	MB		Erosión moderada			
PLANICIE		VRa	V	Cálido y húmedo	bh-T	<350	0 - 3%	S - MP	FG	BD	B - MB		Erosión reticular sectorizada			
		VRBa	V	Cálido y húmedo	bh-T	<350	0 - 3%	P	FF	MD	M					
	Sedimentos aluviales heterométricos en matriz gruesa	VVBa	VI	Cálido y húmedo	bh-T	<350	0 - 3%	S	FG	BD	MB					
	Sedimentos aluviales heterométricos en matriz gruesa	VVBax	VII	Cálido y húmedo	bh-T	<350	0 - 3%	S	FG	BD	MB					
VALLE	Sedimentos aluviales heterométricos en matriz gruesa	VVCa	VI	Cálido y húmedo	bh-T	<300	0 - 3%	S	FG	BD	MB					
	Sedimentos aluviales heterométricos en matriz gruesa	VVCax	VII	Cálido y húmedo	bh-T	<300	0 - 3%	S	FG	BD	MB					
	Sedimentos aluviales heterométricos en matriz gruesa	VVCbx	VII	Cálido y húmedo	bh-T	<300	3 - 7%	S	FG	BD	MB					
	Sedimentos aluviales heterométricos en matriz gruesa	VVEa	IV	Cálido y húmedo	bh-T	<300	0 - 3%	S	FG	BD	MB					

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 49: El sistema vial municipal esta conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. Hacen parte de éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbanos (Código de Urbanismo, Libro II, Capitulo I, Artículo 28 a 53) y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural.

El sistema vial municipal está conformado por:

1. Las Vías Nacionales
2. Las vías Departamentales
3. Las vías Municipales
4. Las vías Urbanas

TABLA 2. SISTEMA VIAL MUNICIPAL

CLASIFICACION	DESCRIPCION	TERRENO	PAVIMENTO	AFIRMADO	TIERRA	TOTAL
	VIAS NACIONALES (V.N.)					29.15
V.N.1	VIA MARGINAL (R65)		29.15			29.15
					TOTAL	29.15
	VIAS DEPARTAMENTALES (V.D.)					
V.D.1.	MARGINAL-PORVENIR-PIÑALERA -SABANALARGA	MONTANOSO	12.2			12.2
V.D.2	MARGINAL-BRISAS-PALONEGRO	LLANO-ONDULADO		24.6	7	31.6
V.D.3.	MARGINAL-HORQUETA-PALMIRA	LLANO-ONDULADO		4.9		4.9
V.D.4.	MARGINAL MONTERREY TAURAMENA	ONDULADO-MONTAÑOSO		11		11
					TOTAL	59.7
	VIAS MUNICIPALES (V.M.)					
V.M.1.	MARGINAL-LA VIGIA -BRISAS DE LLANO	LLANO ONDULADO		10		10
V.M.2.	MARGINAL-TIERRAGRATA	ONDULADO		7		7
V.M.3.	MARGINAL-BASE MILITAR – MARENAO	MONTANOSO		5		5
V.M.4.	MARGINAL-GUADUALITO-ACUEDUCTO	ONDULADO		15		15
V.M.5.	MARGINAL-HORQUETA-CANO RICO	LLANO ONDULADO		5		5
V.M.6.	MARGINAL BRISAS DE IGUARO-	LLANO ONDULADO		20		20
V.M.7.	VILLA CAROLA-EL SILVADERO	MONTANOSO		8		8
V.M.8.	BUENAVISTA-CARACOLES-TACUYA-MARGINAL	LLANO ONDULADO			12	12
V.M.9.	MARGINAL-LA VIGIA -MARENAO	MONTANOSO			11	11
V.M.10	PORVENIR-PLACER	MONTANOSO			10	10

V.M.11.	MARGINAL-GUANEYES	MONTANOSO			6	6
V.M.12	VIA ALTERNA TAURAMENA-BUENAVISTA-GARRABAL	LLANO ONDULADO			14	14
V.M.13	MARGINAL-CANO RICO-SAN PABLO-SAN AGUSTIN	LLANO ONDULADO			22	22
V.M. 14	CARACOLES - MARENAO	LLANO ONDULADO			5	5
V.M.15.	MARENAO-LA ESPERANZA-CARACOLES	LLANO-ONDULADO			8	8
					TOTAL	146

PARTE III COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 50: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamiento, especialmente en cuanto a los servicios públicos básicos y el sistema vial.

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 51: ZONA URBANA Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y comprende las zonas de perímetro sanitario, se distinguen en el plano de perímetro urbano y sanitario.

ARTICULO 52: PERÍMETRO URBANO: Con el presente acuerdo se modifica el perímetro urbano, derogando el acuerdo N° 019 de 1989. En adelante el Perímetro quedara delimitado según la poligonal descrita en el Código de Urbanismo el cual es parte integral de este acuerdo: (ver plano N° 1, PERIMETRO URBANO Y SANITARIO).

ARTICULO 53: Adóptese el perímetro sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios públicos básicos. El perímetro urbano para el municipio de Monterrey es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el Libro I, artículo 5 del Código de Urbanismo y descritos en el plano No1 de la zona urbana.

ARTICULO 54: El sector urbano y sanitario está conformado por los sectores, que se presentan en la delimitación establecida en el Libro I, Capítulo II Artículos 6 a 23 y el plano No 2: ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS del Código de Urbanismo.

ZONA DE CONSERVACIÓN SANITARIA Y AMBIENTAL URBANA

ARTICULO 55: Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas, nacimientos y bosques nativos y las zonas específicamente definidas en el Libro I, Capítulo II Artículo 24 y el plano N°3: ZONAS DE CONSERVACION SANITARIA Y AMBIENTAL del Código de Urbanismo.

ZONA DE RIESGO

ARTICULO 56: Se consideran zonas de riesgo y amenazas naturales y antrópicas, las que se especifican en el artículo 27 y el plano No 4: ZONAS DE RIESGO del Código de Urbanismo.

EL ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 57: Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trasciendan, por tanto los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el especificado en el plano de equipamiento y espacio público.

ARTICULO 58: El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas y rurales no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal y/o por iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

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

ARTICULO 59: El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, no se podrá compensar la obligación de cesión ni en dinero ni en bienes, por consiguiente no podrá ser urbanizado el terreno.

Los espacios integrados del espacio público según le definición anterior (aislamientos laterales, parámetros Y retrocesos de las edificaciones), no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

ARTICULO 60: PLAN VIAL URBANO Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el Plan Vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se conectarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos como se identifican en Libro II, Artículos 28 a 53 del Código de Urbanismo, y el Plano No 5: PLAN VIAL.

NOMENCLATURA

ARTICULO 61: La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la clasificación básica contenida en el plano No 6: NOMENCLATURA (Libro II, Plan Vial, Capítulo 3)

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 62: Los Servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizarán como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articulan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento armonizado con el Plan de Desarrollo vigente, incorporando los proyectos, acciones y expectativas propuestas en la formulación.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESENTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 63: Los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por su manejo o funcionamiento. Corresponde a la Oficina de Servicios Públicos la elaboración del Plan de Servicios Públicos para cada uno de los componentes nombrados anteriormente.

Se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y población total, con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estimará la demanda futura y su proyección. Para el área urbana se planificará de acuerdo a las zonas especificadas en el Libro I, Capítulo 2, Zonas de Servicios Públicos y el Plano No 2 del Código de Urbanismo.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 64: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, templos, atención de emergencias (bomberos y organismos de socorro), los cuales para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o población total y con la mejor calidad posible.

El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento armonizando con el Plan de Desarrollo vigente, incorporando los proyectos, acciones y expectativas propuestas en la formulación.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 65: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas se localizarán en las zonas de perímetro sanitario de expansión. Su reglamentación estará dada por el Acuerdo 003 de 1992, el cual se encuentra vigente, para el municipio de Monterrey y por las normas adoptadas en el Código de Urbanismo, parte integral del presente acuerdo.

IV INSTANCIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

ARTICULO 66: Son instancias de gestión del Esquema:

- El alcalde municipal es el principal gestor.
- El Consejo de Gobierno (propuesto en el acuerdo) conformado por los secretarios de despacho o quien haga sus veces, por los jefes de dependencias. Su función consiste en asesorar al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- La Secretaría de Planeación Municipal es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

ARTÍCULO 67: Son instancias de participación:

- El Consejo Municipal de Planeación que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su conformación se hará mediante decreto municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y al acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- Se creará el Comité de Veeduría y Control Ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento. Estará integrado por el personero Municipal, un Concejal, un miembro del Consejo de planeación Municipal, un representante del sector privado, dos representantes del sector urbano y un representante de cada inspección municipal.
- Para dar cumplimiento a la implementación y ejecución del Esquema de Ordenamiento se ejercerán los demás mecanismos de participación comunitaria: La consulta popular, los cabildos abiertos, la audiencia pública, las acciones judiciales y administrativas como la acción de tutela, acción popular, acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

V DISPOSICIONES GENERALES

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 68: Dentro del sector desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamientos y mejoramientos de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual la administración en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

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

- Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 69: Facúltase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO: Se faculta al Alcalde para utilizar los mecanismos de expropiación, determinación de la participación en la plusvalía y la determinación de las unidades de actuación urbanística según la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 70: El presente acuerdo rige a partir de su sanción y publicación en un periódico de amplia circulación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE y CÚMPLASE

PRESIDENTE

SECRETARIA

Dado en Monterrey a los días del mes de 1999.