

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE UNGUIA
ACUERDO MUNICIPAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO

MUNICIPIO DEL UNGUIA

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (ACUERDO No. DEL 2004)

2004

ACUERDO No. De
(Abril, de 2004)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, 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 suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integración de su territorio.

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388¹ 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 Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM, 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 Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, EOTM, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en la política, 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

¹Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión 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 e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa de la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con 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 (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios)

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

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 de expansión urbana 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.

Las parte cuarta establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio. En la parte quinta se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial municipal**.

Que se hace necesario adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, definir los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, establecer las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y plantear los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio

Por lo expuesto, este Cuerpo Colegiado

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Unguia. 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

CAPITULO 1. CONTENIDO GENERAL

OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO.

ARTICULO 2. Definir las políticas, la estrategia y adopción de normas orientadas a ordenar la transformación del territorio municipal de Unguia, en desarrollo del artículo 313 de la Constitución Nacional y de las normas reglamentarias, en especial la Ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997. Además se adoptan los programas y proyectos que orienten el proceso de transformación del territorio promovidas por el sector público y privado, dentro de un criterio de justicia social, expresado en un mejoramiento equitativo de la calidad de vida.

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio - económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 4: El Plan de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

OBLIGATORIEDAD DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTICULO 5. Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas en el municipio de Unguia, que no se ajusten a los contenidos del Esquema de Ordenamiento Territorial, a su desarrollo en los planes parciales y las normas estipuladas del mismo. (Artículo 20 Ley 388 de 1997).

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6: El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Unguia, se fundamenta en siguientes principios:

- El derecho de las personas a gozar de un ambiente sano.

- El derecho de las personas a disfrutar de paisajes urbanos y rurales que contribuyan a su bienestar físico y espiritual.
- La función social y ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el interés particular.
- La coordinación administrativa e institucional.
- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios del aprovechamiento territorial y de los recursos naturales, la restauración ambiental y el desarrollo urbano.
- La preponderancia de los valores públicos institucionales, patrimoniales, culturales y ambientales frente a otros principios de apropiación territorial.
- El fomento de la concertación y conciliación de los intereses sociales, culturales, económicos y ambientales, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.
- La accesibilidad equitativa, para los distintos grupos sociales, a las zonas con valores de centralidad y a los equipamientos, factor íntimamente relacionado con la geografía y los medios de movilización.
- La oferta sostenible de recursos ecosistémicos, protegiendo la biodiversidad como patrimonio nacional y de interés de la humanidad, y determinantes del reequilibrio regional y la generación de ventajas competitivas para el municipio.
- La protección del medio ambiente, atendiendo a las reacciones establecidas por las comunidades indígenas y negras con el medio natural.
- El respeto de la autonomía jurisdiccional de las Entidades Territoriales Indígenas consagradas por el Artículo 286 de la Constitución Política de Colombia.
- El respeto a la integridad y el fomento de la cultura de apropiación y movilización territorial de las comunidades indígenas y negras.
- El fortalecimiento de los poblados rurales existentes con valores de centralidad, reconocidos por la población local.
- La oferta gradual y el mejoramiento continuo del espacio urbano, del espacio público y los equipamientos, de tal manera que se fomente el arraigo de la población local.
- La oferta del espacio público para el ejercicio del derecho de todas las personas a la recreación, a la práctica del deporte y el aprovechamiento del tiempo libre.

COMPONENTES DEL PLAN

ARTICULO 7. Son componentes del Esquema de Ordenamiento Territorial los siguientes:

1. El **componente general**, presentado en los principios, definiciones de política, objetivos, estrategias y pautas normativas de uso del suelo, las cuales se exponen en el presente acuerdo
2. El **Contenido estructural** del Esquema de Ordenamiento Territorial de Unguia, así como los planos normativos y de referencia

- El componente urbano, reglamentado por este acuerdo y los documentos cartográficos
- El componente rural, reglamentado por este acuerdo y por los documentos cartográficos.

CAPITULO 2.

POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 8: El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- a. Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b. Preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- c. El desarrollo territorial del municipio, deberá obedecer a sus determinantes naturales y geográficas, con el fin de preservar los ecosistemas de manera armónica y equilibrada entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.
- d. El municipio debe estructurar un plan de fortalecimiento de relaciones intermunicipales, para consolidar la identidad regional y crear alianzas para la gestión y desarrollo de proyectos de interés conjunto.
- e. El municipio apoyará, impulsará y gestionará por iniciativa propia, programas y proyectos que contribuyan a la recuperación del sistema fluvial de navegación, como una estrategia fundamental para generar condiciones equitativas de desarrollo territorial y mantenimiento de las ventajas competitivas.
- f. En concordancia con el Artículo 1 de la Ley 388 de 1997 y en desarrollo de la Ley 70 y ley 99 de 1993, del Decreto Ley 2811 de 1974, de la ley 2 de 1959, el municipio propenderá por la protección de los recursos naturales en función de la apropiación local sostenible de los mismos, para el corto, el mediano y el largo plazo.
- g. El municipio propenderá por el desarrollo de actividades productivas de bajo impacto ambiental acordes con las practicas culturales locales.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 9: Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación

- b. Establecer las relaciones funcionales urbano - rurales y urbano - regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- c. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- d- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- e. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- f- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- g- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- h. 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

ARTICULO 10: Para lograr la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
- b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio- económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- g. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.
- h. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

AUTONOMÍA MUNICIPAL.

ARTICULO 11. Las actividades e instancias de Planeación del municipio de Unguia ejercerán el principio de autonomía, reconociendo la prevalencia de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en el área territorial de su competencia. No obstante, esto no es impedimento para que estas se pronuncien formalmente, en

cuanto a la conveniencia para el interés regional o local de las actuaciones públicas de ordenamiento territorial, realizadas por esas entidades.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 12: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 13: 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.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 14: La información técnica presentada en los planos, y mapas, 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 15: 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 16: Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO

ARTICULO 17. Serán indicadores de eficiencia de las autoridades de planeación en el ejercicio de sus funciones, además del cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ley, las siguientes:

1. La formación de una cultura ciudadana de apropiación territorial desarrollada con sujeción al marco de los principios enunciados en el Artículo 6 del presente Acuerdo.
2. La garantía de la transformación territorial, manteniendo el valor cualitativo y cuantitativo de los recursos naturales y el patrimonio colectivo y la utilización quieta y pacífica que los moradores locales ejerzan de la propiedad inmueble, con arreglo a las normas.
3. La coordinación permanente de las inversiones públicas en el territorio y en el área urbana, entre las diversas instituciones estatales, con sujeción al Esquema de Ordenamiento.
4. El desarrollo de las tareas de planeación y desarrollo normativo del presente acuerdo, en especial lo que se refiere a los planes Parciales, previstos en este acuerdo.
5. La legalización y el mejoramiento general del espacio urbano, con sujeción al presente acuerdo.
6. La coordinación y armonía del Esquema de Ordenamiento Territorial con el Plan de Desarrollo y los Planes Sectoriales
7. La actualización periódica de la cartografía, de la formación catastral y la consolidación del sistema de Información Geográfica.
8. La formación del Sistema de Información Socio - Económica y de estratificación del municipio.
9. La formación y actualización permanente del inventario de bienes municipales, en especial, de aquellos ubicados en las áreas transferidas al municipio por ley.
10. Las demás que se desprenden de las disposiciones generales de ordenamiento y gestión ambiental y territorial, en especial la Ley 388 de 1997, la Ley 70 de 1993, la Ley 99 de 1993, la Ley 9 de 1989, el Decreto Ley 2811 de 1974 y la Ley 2 de 1959.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 18: 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.

La inversión sectorial se subordinara al logro de las siguientes actuaciones, definidas en el siguiente orden de prioridades:

1. Relocalización de la población actualmente ubicada en zonas de Alto Riesgo.
2. La dotación de los servicios públicos básicos
3. Vivienda de interés social
4. La recuperación y mejoramiento continuo del sistema de navegación fluvial del municipio.
5. Terminación de la carretera que intercomunica los diferentes corregimientos

6. Consolidación de la Nueva Estructura Urbana, mediante la consolidación del centro de la ciudad, a través de la provisión de los servicios públicos domiciliarios y la localización de proyectos estratégicos de Espacio público y la localización adecuada de equipamientos, tanto en el casco urbano como en los poblados menores localizados en el área extensa del municipio.
7. La planeación y coordinación de las actuaciones públicas que generen impacto ambiental, territorial y urbanístico en el marco de los Planes Parciales definidos por el presente acuerdo.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

ARTICULO 19: Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

INSTRUMENTOS INMOBILIARIOS DEL MUNICIPIO

ARTICULO 20. El Alcalde o quién él delegue, deberá proceder a realizar el inventario de bienes públicos inmobiliarios del municipio, a su demarcación y posesión, en el término de 1 año contado a partir de la aprobación del presente acuerdo. Todos los activos inmobiliarios del municipio deberán ser inscritos en el catálogo general de cuentas municipales, en los términos reglamentados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, incluidos aquellos cuya propiedad fue transferida, de la nación al municipio, por ley.

PARÁGRAFO . El Municipio procederá al saneamiento de sus propiedades inmobiliarias, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Se legalizan por medio del presente acuerdo, con el carácter de patrimonio familiar inembargable, todos aquellos predios que sirven de vivienda permanente a sus ocupantes, quienes deberán demostrar tradición y no tener otros bienes inmobiliarios, y cuya dimensión no sobrepase los 120 m². Previa demarcación y deslinde de áreas públicas, rondas de ríos y quebradas, vías y afectaciones.
2. Se ofrecerán en venta, con prelación para los ocupantes actuales, los predios de propiedad municipal entre 120 m² y 200 m². Previa avalúo, demarcación y deslinde de áreas públicas, rondas de ríos y quebradas, vías y afectaciones.

VIGENCIA

ARTICULO 21: El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el 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. (corto, mediano y largo plazo)

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 22: Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

a- La divulgación amplia y efectiva del Plan.

b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

CAPITULO 3. CONTENIDO ESTRUCTURAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 23. El municipio de Unguia se encuentra, dentro de la división político administrativa del territorio chocono, cuya extensión determina una región con alta diversidad. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 24. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la Ordenanza y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en los mapa del territorio.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 25: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende los corregimientos de **Unguia**, como cabecera municipal, con las veredas Raicero, Q Bonita, Ticole Isla, El Corazón, Tigre, Ipetí, Aguacate, Peye, Tumaradó; **Santa María**, con las veredas Cuque Minas, Cuque Piniel, Tanela, Marriaga, el Roto; **Titumate**, con las veredas Las Parcelas, Tarena, Baena, Tislo; **Gilgal**, con la Vereda, Marcelia; **Balboa**, con las veredas Natí y Tanelita. Tres resguardos indígenas Arquia, Cuti, Tanela Que se presentan en el mapa de división municipal.

LIMITES DE LOS CORREGIMIENTOS

ARTICULO 26. Los 5 corregimientos tendrán los límites que se definen a continuación:

UNGUIA

Al sur con el municipio de Río Sucio, al oriente con el departamento de Antioquia, al Occidente con la República de Panamá y al norte con los corregimientos de Santa María y Gilgal

Este corregimiento tiene una extensión de 61.429 ha, el 47% del territorio y esta comprendido entre los siguientes puntos.

1.	983238.11	1'389.217.14
2.	1'013.891.33	1'388.864.81
3.	1'000.414.48	1'359.180.51
4.	988.346.98	1'371.424.18

el punto 1 se localiza en las cercanías del nacimiento del río el Tigre, límite con Panamá, el punto 2 se localiza desplazándose en dirección Oriente Occidente hasta llegar al río Atrato, límite con el departamento de Antioquia, desde este punto se sigue en dirección sur por el cauce del río Atrato hasta encontrar el punto 3 en el límite inferior del municipio, limitando con el municipio de Río Sucio, en la desembocadura del río Peze para continuar por el curso de este hasta el límite con Panamá punto 4 cercano al nacimiento de este río, sigue el límite Nacional con la República de Panamá hasta el punto 1 de inicio.

SANTA MARIA

Por el sur con el corregimiento de Unguia, al Oriente con el departamento de Antioquia, al Occidente con el corregimiento de Gilgal, al norte con los corregimientos de Gilgal, Titumate y el mar Caribe

Este corregimiento tiene una extensión de 27.447 ha (21% del territorio) localizado de acuerdo a los siguientes puntos.

1. (988048.48; 1'390266.54)
2. (1'013727.92; 1'388917.94)
3. (1'010637.4; 1'404876.28)
4. (1'005917.33; 1'404426.75)
5. (1'004681.12; 1'399257.15)
6. (999.904.86; 1'400156.21)
7. (999680.09; 1'396784.73)

El punto 1 localizado en el nacimiento del río Cuque, desde este se desplaza siguiendo la divisoria de aguas entre el río Cuque y el río Tigre, pasando por la desembocadura del río Cuque en el caño largo, atraviesa la cienaga Marriaga hasta el punto 2 sobre el río Atrato. Sigue en dirección norte bordeando el río Atrato hasta la desembocadura en la Bahía Cevera, continúa en dirección Oriente Occidente hasta el punto 4 desembocadura del caño La tronconera , se dirige en dirección Sur al punto 5 , desembocadura de la Q. La gloria debajo de la desembocadura del río Tislo, sigue el río Tanela hasta el punto 6 en la desembocadura del río Tislo continúa en dirección Sur hasta interceptar el río Cuti en el punto 7 para seguir la divisoria de aguas entre el Cutí y el Cuque hasta el punto 1 de inicio y cierre del polígono Santa María

GILGAL

Por el sur con los corregimientos de Unguia y Santa María, al Oriente con el corregimiento de Santa María, al Occidente con la República de Panamá, al Norte con los corregimientos de Balboa y Titumate.

Este corregimiento tiene una extensión de 14.638.4 ha equivalente al 11.2% del territorio y se ubica entre los siguientes puntos

1. (983279.01; 1'389175.18)
2. (988050.31; 1'390179.66)
3. (999652.09; 1'396809.25)
4. (999802.76; 1'400.174.27)
5. (992721.15; 1'401731.22)
6. (977553.46; 1'400375.17)

El punto 1 se localiza en límite con la República de Panamá por el nacimiento de uno de los brazos del río Cuti, de este sigue la divisoria de aguas entre el Cuti y el Tigre hasta el punto 2 nacimiento del río Cuque, sigue la divisoria de aguas entre el Cuque y el Cuti hasta el punto 3 que intersecta el río Cuti, sigue en dirección Norte al punto 4, desembocadura del río Tislo para continuar el curso de este hasta su nacimiento punto 5 y continuar en esa dirección hasta encontrar el río Tanelita y seguir el curso de este nuevo río hasta el nacimiento punto 6, sigue el límite con la República de Panamá al punto 1 de inicio

BALBOA

Por el sur con el corregimiento de Gilgal, al Oriente con el corregimiento de Titumate, al Occidente con la Republica de Panamá, al Norte con el Municipio de Acandí

El corregimiento de Balboa tiene una extensión de 18.559.4 ha equivalente al 14.2% del territorio, localizado entre las siguientes puntos coordenados.

- 1_ (977484.28; 1`400432.10)
- 2_ (1`002038.89; 1`400262.76)
- 3_ (997579.55 ; 1`404947.89)
- 4_ 993458.89; 1`408504.08)
- 5_ (974718.36; 1`406189.73`)

El punto 1 se localiza en el nacimiento del río Tanelita; se desplaza en dirección Occidente Oriente por el río Tanelita , toma el Nacimiento del río Tislo hasta la desembocadura de este en el Tanela para encontrar el punto 2. desde este punto en dirección Nor Occidente bordeando el resguardo indígena Tanela localiza el punto 3 en la desembocadura del río Tanelita; conservando la dirección Nor Occidente encuentra el punto 4 en los límites con el municipio de Acandí, continua en dirección sur hasta encontrar el río Tanela ; desde este punto se desplaza en dirección Oriente Occidente al punto 6 localizado en todo el extremo superior izquierdo del municipio, desde este se desplaza en dirección Sur oriente bordeando el límite con la República de Panamá hasta encontrar el punto 1 de inicio y cierre del Polígono.

TITUMATE

Por el sur con los corregimientos de Balboa y Santa Maria, al oriente con el corregimiento de Santa Maria y el mar Caribe, al Occidente con el corregimiento de Balboa y el municipio de Acandí, al Norte con el municipio de Acandí

El corregimiento de Titumate es el de menor área relativa del municipio, con una extensión correspondiente a 8495.5 ha equivalente al 6.5% se ubica en la zona norte del municipio como se aprecia en el mapa adjunto y tiene las siguientes coordenadas

- 1. (993646.02; 1`410339.46)
- 2. (997559.30; 1`404799.3)
- 3. (1`001472.59; 1`401105.87)
- 4. (1`003011.52; 1`399566.94)

5. (1'005869.53; 1'404403.58)
6. (1'000241.44; 1'411526.63)
7. (999305.53; 1'415044.19)

El punto 1 está localizado en los límites con el municipio de Acandí desde este se dirige en dirección Sur Oriente hasta el punto 2 en la desembocadura del río Tanelita, sigue el curso del río Tanela bordeando el resguardo indígena de Tanela hasta el punto 3 desembocadura del río Tislo, continúa por el río Tanela hasta la desembocadura de la Q. La Gloria al punto 4 y continuar en dirección Norte por la divisoria de aguas entre la quebrada la Tronconera y la Q. La Gloria llegando a la desembocadura en el Mar Caribe, bordea la costa caribe hasta el punto 6 desembocadura del Río San Nicolas , para seguir el curso de este hasta el punto 7 limite superior Norte con el municipio de Acandí, se dirige en dirección sur hasta el punto 1 de inicio y cierre.

ARMONÍA CON EL PLAN DE DESARROLLO Y OTROS PLANES.

ARTICULO 26: El Esquema de Ordenamiento territorial define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal, señalando las acciones básicas para su adecuada organización, el cual estará vigente por un término de 9 años, de acuerdo con la ley. En tal sentido, en la formulación de programas y proyectos del Plan de Desarrollo del municipio y planes sectoriales, se tendrá en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio, adoptados por este acuerdo. Además se obliga a una revisión periódica y gestión coordinada del plan de desarrollo, los cuales deberán confrontarse con la disponibilidad de recursos técnicos, económicos para establecer anualmente un orden de prioridades, el cual ha de reflejarse en los correspondientes planes de inversión.

EQUILIBRIO EN EL DESARROLLO INTRAMUNICIPAL.

ARTICULO 27: Los planes y programas de mejoramiento, habilitación, así como la provisión de servicios públicos básicos, deberán programarse de manera que se compensen los desequilibrios existentes en las condiciones de vida, entre el casco urbano y las distintas áreas pobladas. La programación presupuestal deberá reflejar las inversiones que se adelanten en todas las unidades territoriales y zonas, de manera simultanea y equitativa.

CORRESPONDENCIA DE LA ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON PAUTAS NORMATIVAS SUPERIORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL.

ARTICULO 28: El municipio gestionará, en función de los intereses locales, el reconocimiento y afirmación de la zonificación adoptada por este acuerdo, por la autoridad ambiental regional (CODECHOCO) y las autoridades departamentales. Igualmente solicitará el apoyo de estas entidades para el desarrollo normativo de planes, proyectos y programas, a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO: Facultase al Alcalde para que, como resultado del desarrollo de los Planes Parciales, adopte por Decreto las Unidades Mínimas de Actuación a que hubiere lugar, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 388 de 1997, para todos los efectos administrativos y presupuestales.

PLANIFICACIÓN SECTORIAL.

ARTICULO 29. El concepto de planificación sectorial está referido al planeamiento de los distintos servicios a cargo de la administración municipal, cuando estos servicios requieren una forma propia y especializada de planeamiento. A la administración municipal le corresponde la identificación de las áreas de servicio público y su clasificación para efectos de la evaluación completa de los sectores y la coordinación del planeamiento sectorial de las distintas dependencias

LOS PLANES PARCIALES COMO PARTE DEL PLANEAMIENTO FÍSICO

ARTICULO 30. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del esquema de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas del suelo rural y suburbanos

1. Planes parciales relacionados con la ejecución de infraestructura constitutiva del patrimonio público destinado a la instalación, conducción y prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfono
2. Planes parciales relacionados con la conservación, producción, habilitación y adecuación, de los bienes de uso público incluidos dentro del espacio público del área urbana, planes dentro de los cuales se encuentra:
 - ◆ Sistema de infraestructura vial: plan vial urbano, regional, de transporte fluvial y portuario
 - ◆ Plan de zonas verdes y recreativos de uso público
3. Planes parciales relacionados con la conservación del medio ambiente, manejo de basuras y control del impacto ambiental generado por actividades urbanas y extractivas.
4. Planes parciales relacionados con el sistema de vivienda de interés social, para el mejoramiento, renovación y habilitación de zonas residenciales y la reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y para la reubicación de asentamientos humanos que presentan graves riesgos para la salud e integridad de sus habitantes.
5. Planes parciales para zonas rurales, que permita el uso racional del suelo y facilitar la dotación de sus infraestructuras de transporte, servicios públicos domiciliarios y equipamiento mínimo.
6. Planes parciales para las zonas urbanas (cabeceras corregimentales), que facilite la dotación de su infraestructura de transporte, servicios públicos domiciliarios y equipamiento mínimo.

7. Planes parciales para el manejo y protección de las áreas susceptibles de titulación de propiedad colectiva. El municipio en desarrollo de su competencia gestionará y demandará la participación de la entidad administradora de los recursos naturales renovables, para elaborar la reglamentación, concertada con las comunidades negras.

CAPITULO 4. EL TERRITORIO MUNICIPAL

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 31: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Unguia el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

SUELO URBANO

ARTICULO 32: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial peatonal, redes parciales y/o estudios de proyección de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Mapa sector urbano.

PERÍMETRO URBANO

ARTICULO 33: el perímetro urbano será el mismo que el perímetro de servicios, el cual comprende el área urbana central tradicional, que cuenta con la infraestructura vial peatonal, redes parciales y/o estudios de proyección de servicios públicos. Se encuentra delimitado y demarcado así:

PUNTOS COORDENADOS

1.	998073	---	1380620
2.	998848	---	1380668
3.	998962	---	1380816
4.	998792	---	1380918
5.	998898	---	1381308
6.	998334	---	1381786
7.	998060	---	1382500
8.	998000	---	1382500
9.	997936	---	1381533
10	998000	---	1381380
11	997870	---	1381270

Se toma como partida el punto **1** localizado en la parte sur del municipio al lado izquierdo del río Unguia cercano al matadero, desde este se sigue hacia el Occidente al punto **2** frente a la planta eléctrica vieja, se pasa la carretera hacia el puerto quedando detrás de la planta vieja al punto **3**. se sigue por la parte posterior de la planta hasta la parte posterior del cementerio al punto **4** se continúa en dirección norte hasta la salida hacia la finca flor de selva en donde se localiza el punto **5** . se sigue en dirección Nor Occidente al punto **6** salida hacia la vereda los Bajos, continuando en dirección Nor Occidente hasta la salida de la carretera a Santa Maria punto **7**, desde este en dirección Oeste pasa la carretera para encontrar el punto **8**, desciende en dirección sur al punto **9**, por la parte posterior del molino, el punto **10** se localiza en la intersección de la calle primera y la carrera 8ª el punto **11** queda sobre la orilla del río , para continuar el curso de este al punto **1** de cierre.

ARTICULO 34: El perímetro Urbano para el Municipio de Unguia es el determinado por la línea envolvente que recorre las manzanas existentes en el plano de la zona urbana.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 35: comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presentan influencia que induzca su desarrollo urbano, delimitada así:

AREA DE EXPANSIÓN

PUNTOS COORDENADOS

1.	998047	1382493
2.	999151	1382501
3.	999168	1380713
4.	999776	1380208
5.	999584	1379946
6.	998941	1380562
7.	997756	1380515
8.	997704	1381425
9.	997983	1381413

El punto 1 se localiza en la parte norte al lado de la carretera Unguia Santa Maria, desde este punto en dirección Oriente Occidente se localiza el punto 2 a una distancia de 1102 mts. Desde este se sigue en dirección Norte Sur al punto 3 en una distancia aproximada de 1.8 Km, por la parte superior del cementerio, desde el cual se sigue en dirección Sur Este al punto 4 en una distancia aproximada de 790 mts. En el sector del puerto Desde el cual se sigue en dirección Sur Oeste atravesando el caño, al punto 5 en una distancia aproximada de 325 m. Para continuar en dirección Nor Oeste al punto 6 en una distancia de 890 m. Al lado de la carretera. Desde el cual se dirige en dirección Este Occidente al punto 7 en una distancia de 1.185 mts. Aproximadamente Sobre la loma pasando el río cercano al camino que lleva a raicero. y continúa en dirección norte al punto 8 en una distancia aproximada de 900 m. Para terminar en el punto 9 a la salida del río en dirección Oeste Este en una distancia aproximada de 280 m.

Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo.

SUELO RURAL

ARTICULO 36: 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 explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales.

ESTRUCTURA TERRITORIAL.

ARTICULO 37. La estructura territorial del municipio de Unguia se organizará con base en el sistema fluvial, fortaleciendo los asentamientos humanos existentes.

El municipio propenderá por el fortaleciendo de la estructura del casco urbano, mediante la prestación de los servicios básicos que permita la consolidación espacial de la estructura territorial, así como el fortalecimiento de los nexos regionales con los municipios de Acandí, Turbo, Rio Sucio.

EL ESPACIO PUBLICO.

ARTICULO 38: Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. El espacio público se define como la principal determinante de la estructura territorial y urbana.

PARAGRAFO 1. Son proyectos de espacio público aquellos proyectos demostrativos de las calidades ambientales deseables para la ciudad. Deberán acompañarse de la provisión de equipamientos públicos, andenes y pavimentos, mobiliario urbano, arborización adecuados. El criterio fundamental de su diseño arquitectónico y urbano se reflejara en el respeto al uso comunitario peatonal y la generación de condiciones propicias para la convivencia ciudadana, al mismo tiempo que se logre la consolidación de la estructura urbana.

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

USO PUBLICO.

ARTICULO 39: Son de uso público aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de ríos, calles, plazas, caminos y, en general, todos los inmuebles públicos destinados al uso y disfrute colectivo. (Artículo 674 del Código Civil, artículo 5 de la ley 9 de 1989).

CAPITULO 5 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 40: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

ARTICULO 41: 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 42: USO COMPLEMENTARIO Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 43. 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 principal y complementario. Estas actividades solo 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 Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 44. USO PROHIBIDO Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

CAPITULO 6

NORMAS GENERALES SOBRE REGÍMENES Y TRATAMIENTOS

REGÍMENES.

ARTICULO 45: Se entiende por régimen de las áreas de actividad el conjunto de medidas o normas de carácter impositivo o concertado que regulan las actuaciones públicas y privadas. Se distinguen dos categorías de regimenes, así:

- 1- Régimen impositivo: Cuando el gobierno municipal directamente define las normas para su desarrollo. Se aplicará en todos los casos en que se aplique el tratamiento de desarrollo, rehabilitación, conservación y protección.
- 2- Régimen concertado: Cuando para llegar a la norma específica de un área se ha dado la oportunidad de participar a personas, entidades privadas o entidades gubernamentales. Serán objeto de concertación entre la Secretaría de Planeación Municipal, y las entidades pertinentes, la localización y las normas urbanísticas específicas para las siguientes actuaciones.
 - Reubicación de asentamientos en zonas de riesgo.
 - Delineación de los territorios de comunidades negras.
 - Plazas de mercado, matadero.
 - Igualmente, serán objeto de concertación los procesos de delimitación, rehabilitación y conservación de las áreas afectadas por la extracción y producción minera o maderera.

TIPOS DE TRATAMIENTO.

ARTICULO 46: El tratamiento de las áreas urbanas depende de la caracterización de los procesos de transformación que ocurre en ellas y en los distintos predios. Está determinado por el grado de consolidación de los mismos y se hará con base en las siguientes categorías. Desarrollo, rehabilitación, conservación y protección. El Alcalde municipal fijará mediante decreto, previo estudio de la Secretaría de

Planeación, los límites y normas específicas para cada uno de los tratamientos que aquí se establecen.

ZONIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE USO PARA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 47. La aplicación de la adecuada utilización y cumplimiento de las normas específicas se hará tomando como base la estructura de zonificación, tratamiento clasificación de usos y actividades determinantes del uso presentado en la tabla xx e incorporada al presente acuerdo.

ACTIVIDADES DETERMINANTES DEL USO DEL SUELO

ARTICULO 48. Comprende las actividades que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del , lugar especialmente de barrios y veredas . corresponde de acuerdo a su uso e intensidad de uso, puede generar impactos negativos bajos o nulos, tales como:

1. Protección con especies menores

2. Conservación

3. **Comercio tipo I.** Local de bienes de primera necesidad en pequeña escala

4. **Comercio tipo II.** Actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades especializadas con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos, tales como mercados, talleres eléctricos, servicios alimenticios, servicios turísticos hoteleros, servicios culturales, teatro, servicios educativos complementarios (distintos a los establecimientos de educación formal o escolarizada). Servicios técnicos de mantenimiento y reparación de instalaciones y artículos del hogar, uso doméstico y similares.

5. **Comercio tipo III.** Actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas de desarrollo siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

6. **Residencial:** Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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

- ◆ **Unifamiliar** construcción para habitación de una familia en lote individual
- ◆ **Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas
- 7. . **Recreativo pasivo.** Zonas recreativas de uso público destinadas a la recreación pasiva.
- 8. **INSTITUCIONAL I:** Corresponde a los usos y servicios cívicos. Se consideran de bajo impacto urbanístico y, social y ambiental, de influencia local como asistencial (centros de salud, salas cunas) educativos (guarderías, jardines infantiles), de seguridad, de culto.
- 9. **INSTITUCIONAL II.** servicios especializados, tales como asistenciales (Centro de salud, hospitales); educativos (colegios de primaria, bachillerato), administrativo (alcaldías, servicios administrativo); culturales, centros culturales, teatros bibliotecas públicas); de seguridad;(estaciones de policía), de cultos.
- 10. **SERVICIOS:** Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales, y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura, emisores finales, basuras)
- 11. **RECREACIÓN ACTIVA**
- 12. **EXPLORACIÓN AGRÍCOLA**
- 13. **DESARROLLO PECUARIO**
- 14. **EXPLORACIÓN FORESTAL**
- 15. **PRODUCCIÓN SILVÍCOLA**
- 16. **DESARROLLO TURÍSTICO:** actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren infraestructura adecuada.
- 17. **EXPLORACIÓN MINERA NO MECANIZADA.** Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo de forma artesanal.
- 18. **MINERÍA MECANIZADA**
- 19. **REVEGETALIZACIÓN**
- 20. **PLANTACIÓN COMERCIAL**
- 21. **INVESTIGACIÓN Y PLANTACIÓN MINERA CONTROLADA**
- 22. **BOSQUES NATURALES**
- 23. **MANEJO FAUNÍSTICO**
- 24. **PROTECCIÓN CON INFRAESTRUCTURA**
- 25. **INSTITUCIONAL III**
- 26. **SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA PORTUARIA**
- 27. **EXPLORACIÓN AGROFORESTAL DE CULTIVOS PERMANENTES**
- 28. **INDUSTRIA EXTRACTIVA.** Son aquellas destinadas a la transformación, explotación o elaboración de materia prima, consistente en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arenas, y demás recursos naturales procedentes del río, canteras. La industria extractiva no es de uso urbano, por lo

que las industrias extractivas de explotación y extracción de material para construcción, dentro de un marco de régimen concertado

29. **INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN TIPO I:** Destinada a la transformación, elaboración y manufacturación de productos, artesanal generalmente manual o de equipos caseros.
30. **INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN TIPO II:** Compatible con otros usos por su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización por su impacto urbanístico, manufactura, producción, transformación de productos pueden requerir formas específicas de servicios, infraestructura
31. **AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA.** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semi permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyan a la recuperación del suelo y demás recursos.

PARTE II

COMPONENTE RURAL

CAPITULO I POLÍTICAS DE OCUPACIÓN

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN

ARTICULO 49: Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

CAPITULO 2. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

SUELO RURAL

ARTICULO 50: 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, se subdivide en las siguientes zonas

ZONA PRODUCTORA

ARTICULO 51. Corresponde a las áreas de terraza de baja pendiente cubierta de bosques, aptas para la actividad agropecuaria, la cual será potenciada para usos de explotación forestal, revegetalización, plantación comercial. Corresponde a la parte central sur del municipio, caracterizado por suelos de la clase agrológica III

ZONA DE PROTECCIÓN PRODUCCIÓN.

ARTICULO 52. Son tierras ubicadas en los valles, con suelos tipo IV y VI localizados en la parte central norte.

ZONA DE PROTECCIÓN

ARTICULO 53. Corresponde a suelos tipo VII, con nacimientos de ríos y quebradas al Occidente del municipio, y presencia de procesos denudacionales, y zonas inundadas y pantanosas del valles del Río Atrato.

Se incluyen en este grupo el parque Natural Katios, el Parque del Darien, las cienagas del Municipio

SUELO SUBURBANO.

ARTICULO 54: Comprende las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos y equipamiento mínimo.

PARÁGRAFO 1. De acuerdo a la cartografía de áreas pobladas que hacen parte del presente acuerdo, el municipio demarcará el perímetro de servicios el cual deberá cumplir con una densidad de 50 habitantes por hectárea. Son áreas suburbanas los siguientes poblados, sin que se excluya la definición posterior de otras:

Las cabeceras corregimentales de Santa Maria, Gilgal, Titumate, Balboa

PARÁGRAFO 2. La Secretaria de Planeación del Municipio, con sus moradores, identificarán y demarcarán como áreas suburbanas, las áreas pobladas que cumplan con estas condiciones y gestionaran ante el INCORA la declaratoria de las áreas de propiedad municipal y la definición del régimen de legalización de predios individuales que allí existen.

CAPITULO 3

NORMAS PREVALENTES EN LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL

ÁREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL Y DE CONCERTACIÓN

ARTICULO 55: Para efectos de la reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental. Corresponden a las áreas de territorios indígenas. El ordenamiento territorial en las zonas en donde se ubican resguardos indígenas deberá adelantarse mediante procesos de concertación que respeten las disposiciones de los Artículos 286, 329 y 330 de la Constitución Política, y los desarrollos legislativos de los mismos.

ÁREAS CON DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS TERRITORIOS INDÍGENAS.

ARTICULO 56. Para Efectos de la reglamentación y manejo del territorio, se considera un derecho sobre el territorio que ocupan o utilizan tradicionalmente para sus actividades económicas, sociales y culturales. El derecho de propiedad es sobre todos los territorios indígenas, estén o no titulados como resguardo. Esta propiedad es comunitaria, goza de todas las garantías de la propiedad privada y tiene el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible, lo cual implica que estos territorios no se pueden vender, no pueden ser sometidos a gravámenes, no son expropiables por el Estado y no pueden ser sometidos a limitaciones de dominio, en concordancia con los Artículos 63 y 329 de la Constitución Política y la Ley 160 de 1994 y Decreto 2164 de 1995.

ÁREAS CON AUTONOMÍA TERRITORIAL INDÍGENA.

ARTICULO 57. Para efectos de la reglamentación y manejo del territorio, se considera un derecho a la Autonomía de los pueblos indígenas a gobernarse por autoridades propias de acuerdo con sus usos y costumbres, la vigencia de sus formas propias de control social, el derecho a decidir las prioridades de su desarrollo y a participar en las decisiones que pueden afectarlos, en concordancia con los Artículos 7, 70, 246, 329, 330 de la Constitución Política, el Convenio 169 de la OIT aprobado por la Ley 21 de 1991, Ley 89 de 1980, Decreto 1088 de 1993.

ÁREAS CON AUTONOMÍA TERRITORIAL DE LOS CONSEJOS COMUNITARIOS.

ARTICULO 58. Para efectos de la reglamentación y administración del territorio, los Consejos Colectivos de Comunidades Negras reconocidos por la Ley 70 de 1993, como entes de administración interna – local de los poblados de comunidades negras para el manejo del territorio y de sus recursos naturales, se constituye en un veedor de su comunidad, recoge las expresiones organizativas de las comunidades, con un sistema organizativo propio que busca la integración entre el derecho y la realidad social. En concordancia con la Ley 70, se

otorga competencia para delimitar y asignar áreas al interior de las tierras adjudicadas, velar por la conservación y protección de los derechos de la propiedad colectiva, la preservación de la identidad cultural, el aprovechamiento y conservación de los recursos naturales y hacer de amigables componedores en conflictos internos factibles de conciliación.

PARÁGRAFO 1. Para efectos de concertación en concordancia con la Ley 70 de 1993, las entidades administradora de los recursos naturales renovables propenderán a reglamentar concertadamente con las comunidades negras el uso colectivo de las áreas de bosque que se encuentran en sus territorios para efectos de aprovechamiento, el procesamiento o la comercialización de los productos forestales que se obtengan en desarrollos de la concepción forestal.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de concertación en concordancia con la Ley 70, las autoridades ambientales, propenderán en concertación con sus consejos comunitarios se establezcan mecanismos de protección de especies, ecosistemas por su significación ecológica, constituyan reservas naturales, cuyo manejo debe hacerse conjuntamente.

ÁREAS DE RESERVA NATURAL.

ARTICULO 59. En los términos de los artículos 309 y 329 del Código de los Recursos Naturales Renovables y del ambiente, Decreto – ley 2811 de 1974, y del artículo 109 de la Ley 99 de 1993, el municipio propiciará la creación y registro de reservas naturales especiales, en áreas adjudicadas colectivamente a las comunidades negras, en cuya delimitación, conservación y manejo participarán las comunidades y las autoridades locales.

PARÁGRAFO. En todas las cuencas hidrográficas se definirán reservas naturales, con el fin de preservar los sistemas hídrico, orográfico y la biodiversidad de especies adaptadas a los diferentes microclimas.

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA, Y QUEBRADAS.

ARTICULO 60: Estas zonas están conformadas materialmente por las áreas de cauce natural y la ronda hidráulica en ríos, quebradas. Se entiende por ronda hidráulica, la ronda de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una franja de tierra paralela, a las rondas y lados de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, quebradas, lagunas. de un ancho mínimo de 30 metros, la cual contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico. Se entiende por cauce natural, la franja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos, por efecto de las corrientes ordinarias. Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera, las cuales se definen así; Se entiende por lecho, el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por

efectos de la lluvia. Se entiende por playas fluvial o ribera, la superficie de terreno de uso público comprendida entre La línea de las bajas aguas y aquellas a donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

Para preservar el cauce de los ríos de la cuenca del Atrato y demás componentes del sistema hídrico del Municipio de Unguia, se hace necesaria La protección de las determinadas rondas de ríos, Las cuales no podrán ser objeto de relleno, subdivisión, edificación alguna, ni destinarse a uso diferente al establecido en este acuerdo.

Para el manejo y utilización de estas zonas se establecen las siguientes pautas generales:

1. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas son áreas no explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento de su funcionamiento natural.
2. En suelos de expansión urbana solo podrá ser utilizado para urbanización, como parques y para la localización de equipamientos públicos.
3. Estas zonas no serán susceptibles de subdivisión, edificación, urbanización, por parte de los particulares.
4. Las zonas de manejo y preservación de las rondas no podrán ser subdivididas ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen, salvo para ser transferidos al dominio público

PARÁGRAFO. Para protección de las fuentes abastecedoras del acueducto tanto del área del suelo urbano, de expansión y de áreas suburbanas de los poblados, se considera zona de manejo especial, toda la microcuenca, entendida como la zona contigua a las fuentes de agua, contribuyendo a su mantenimiento, protección y preservación ambiental.

DEMARCACIÓN DE RONDAS DE RÍOS Y QUEBRADAS.

ARTICULO 61: El Alcalde municipal podrá solicitar el apoyo técnico y la asesoría requeridos a CODECHOCO y proceder a determinar las zonas de manejo y preservación ambiental de los ríos de la cuenca del Atrato, en las áreas de suelo urbano, de expansión urbana, y suburbanas de Unguia, con un ancho mínimo de 30 metros. La Secretaria de Planeación Municipal, hará el acotamiento y demarcación en el terreno de todas las rondas de los ríos, quebradas, escorrentías,

ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 62: Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran 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 estas se tienen las zonas con amenaza de desborde de los ríos y demás planos inundables.

ARTICULO 63: REVEGETACION OBLIGATORIA. Se propone LA IMPLEMENTACION DE AREAS VERDES con el fin de mejorar la calidad de vida en el municipio.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETALIZACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la junta de planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutada simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

CAPITULO 4 USOS DEL SUELO RURAL

USOS DEL SUELO RURAL.

ARTICULO 64: En concordancia con el artículo 19 de la Ley 70 de 1993, se consideran usos por ministerio de la ley y, en consecuencia, no requieren permiso, los siguientes: Las prácticas tradicionales que se ejerzan sobre las aguas, las playas, las riberas, los frutos secundarios del bosque o sobre la fauna y flora terrestre y acuática para fines alimentarios o la utilización de recursos naturales renovables para la construcción o reparación de viviendas, cercados, canoas y otros elementos domésticos para uso de los integrantes de la comunidad negra respectiva. Estos usos deberán ejercerse de tal manera que se garantice la persistencia de los recursos, tanto en cantidad como en calidad.

En concordancia con los artículos 20 y 21 de la Ley 70 de 1993, y conforme como lo dispone el Artículo 58 de la Constitución Política, la propiedad colectiva deberá ser ejercida de conformidad con la función social y ecológica que le es inherente.

Los integrantes de las comunidades negras, titulares del derecho de propiedad colectiva, continuarán conservando, manteniendo o propiciando la regeneración de la vegetación protectora de aguas y garantizando mediante un uso adecuado la persistencia de ecosistemas, especialmente frágiles.

CLASIFICACIÓN DE USOS EN LA ZONA PRODUCTORA

ARTICULO 65. Se considera un tratamiento de desarrollo para la zona productora y se permite su adecuación de acuerdo a su intensidad e impacto se permitirán las siguientes actividades.

USO PRINCIPAL: explotación agrícola, desarrollo pecuario, explotación forestal, producción silvícola.

USO COMPATIBLE: Desarrollo turístico, revegetalización

USO RESTRINGIDO: explotación minera, industria extractiva.

CLASIFICACIÓN DE USOS EN LA ZONA DE PROTECCIÓN PRODUCCIÓN

ARTICULO 66. Se considera un tratamiento de preservación activa para las zonas de protección producción y productora; De acuerdo a su intensidad e impacto se permitirán las siguientes actividades.

USO PRINCIPAL. Explotación forestal, revegetalización, plantación comercial, explotación agrícola y explotación forestal.

USO COMPATIBLE. Investigación y Explotación minera controlada

USO RESTRINGIDO Explotación minera

USO PROHIBIDO Explotación minera mecanizada

CLASIFICACIÓN DE USOS EN LA ZONA PROTECTORA

ARTICULO 67. De acuerdo a su intensidad e impacto se permiten las siguientes actividades.

USO PRINCIPAL. Protección con especies nativas, recreación pasiva

USO COMPATIBLE. Explotación agroforestal de cultivos permanentes, revegetalización

USO RESTRINGIDO Explotación forestal, explotación agrícola, desarrollo turístico

USO PROHIBIDO Desarrollo pecuario, producción silvícola, Explotación minera

TIPOS DE INTERVENCIÓN EN ÁREA RURAL

ARTICULO 68: TRATAMIENTO DE PRESERVACIÓN ACTIVA. El tratamiento obedecerá al objetivo general de mantener activamente la explotación y usos tradicionales, de lo que depende la preservación de sus valores y recursos.

ARTICULO 69. CONSOLIDACIÓN. Aplicable a sectores suburbanos en los cuales se desea afianzar el desarrollo, conservando sus valores y mejorando la dotación de espacios públicos, infraestructura y equipamientos.

ARTICULO 70. DESARROLLO. Aplicable a zonas productoras y con procesos de transformación ya iniciados para lograr una mejor utilización del suelo.

PARTE III ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO

CAPITULO I

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 71: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

CAPITULO 2 ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANO

ARTICULO 72: Es la división del territorio que se establece con el fin de regular y ordenar los usos y su intensidad, con el objeto de preservar los valores ambientales, controlar los impactos negativos, tutelar los valores urbanísticos y fomentar las actividades que apoyen las políticas de desarrollo sostenible ambiental, territorial y urbano.

Para lograr las metas de estructuración Territorial del Municipio de Unguia, con base en los principios y políticas definidas por el Esquema, se establecen los siguientes niveles de zonificación, en orden de prevalencia :

NIVEL DE ZONIFICACIÓN TERRITORIAL.

ARTICULO 73: El nivel de zonificación concierne a las distintas áreas de actividad en el suelo urbano, y regula las normas de uso y arquitectura urbana según la vocación de las mismas, considerando la inter relación de las actividades, la idoneidad del espacio público y la aptitud de las estructuras. Los niveles se

establecen para definir normativas estructurales y generales del Componente Urbano, en los términos de la Ley 388 de 1997.

ÁREAS DE ACTIVIDAD DETERMINANTES DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.

ZONA URBANA.

ARTICULO 74: El plano normativo regula el ordenamiento, indicando las calidades y vocaciones del suelo urbano. Se establecen las siguientes áreas de actividad y las condiciones y limitaciones a los usos:

- **Zona Consolidada** Se adopta como Zona Consolidada, de acuerdo con la geomorfología y la historia del casco urbano, así como la concentración de equipamientos y las perspectivas de consolidación de los valores de centralidad en el corto plazo. Corresponde al área tradicional, Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva su uso principal es el de vivienda. Son actividades compatibles con la zona central, los comerciales y vivienda las zonas en donde se encuentra actualmente funcionando la administración Municipal, que es aledaña a las construcciones escolares, en esta zona es compatible las actividades comerciales e institucionales, además los siguientes equipamientos: Institucional en los niveles de colegios de primaria, secundaria, recreativo y vivienda
- **Zona En Consolidación** . Corresponde a la zona proyectada para la construcción de las viviendas de interés social, la zona agroindustrial y la vía perimetral.
- **Zona Incipiente.** Corresponde al sector entre la calle 10ª a la calle 17 entre la carrera 3ª y 1ª y el sector del puerto

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 75: Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento con la infraestructura de servicios. Contempla la zona consolidada, en consolidación e incipiente.

CAPITULO 3

USOS DEL SUELO URBANO

CLASIFICACIÓN DE USOS EN EL ÁREA CONSOLIDADA

ARTICULO 76: Se considera un tratamiento de conservación para la zona tradicional y se permite su adecuación; de acuerdo a su intensidad e impacto se permitirán las siguientes actividades

USO PRINCIPAL: Conservación, residencial, institucional II

USO COMPLEMENTARIO: Recreativo pasivo, comercial I, institucional I

USO RESTRINGIDO: Recreativo activo.

USO PROHIBIDO: Explotación agrícola, desarrollo pecuario, explotación minera, servicios.

CAPITULO 4.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

TRATAMIENTO EN ÁREA URBANA

ARTICULO 77: TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El tratamiento de desarrollo es el orientado a permitir que las áreas no urbanizadas se adicionen a la estructura física de la ciudad, proveyendo la infraestructura pertinente para lograr su urbanización. Estas áreas, las cuales deben pertenecer al suelo urbano, o al suelo de expansión urbano, deben tener posibilidad de prestación de servicios, se desarrollarán a través de los siguientes procesos:

- Urbanización Normal
- Urbanización por Desarrollo Progresivo
- Mejoramiento

ARTICULO 78: URBANIZACIÓN NORMAL. Es el proceso mediante el cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas, de acuerdo con las normas y especificaciones fijadas para tales efectos por el Alcalde municipal.

ARTICULO 79: URBANIZACIÓN POR DESARROLLO PROGRESIVO.

Desarrollo Progresivo, en sectores sin desarrollar, es el proceso mediante el cual se adelanta una urbanización residencial desde su etapa de fundación, partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, que se van completando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física. La ubicación de estos desarrollos se hará de acuerdo a la propuesta de desarrollo presentada en este esquema, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Tendencia de la zona al desarrollo integral
- Concentración de grupos de bajos ingresos
- Posibilidad de prestación de servicios.

a- **ARTICULO 80: MEJORAMIENTO INTEGRAL.** El mejoramiento consiste en el desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto. Es el proceso mediante el cual las áreas o asentamientos deben ser sometidos al proceso de mejoramiento, por habilitación, legalización o regularización.

El mejoramiento como instrumento de la transformación urbana, es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la administración para dotar a las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto, las cuales han sido legalizadas o están en proceso de legalización, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiados y, en general, de las áreas que garanticen las condiciones mínimas de calidad urbana.

ARTICULO 81. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN. El tratamiento de rehabilitación es el orientado a permitir los cambios necesarios para soportar el crecimiento en si mismo y las nuevas tendencias de las áreas ya desarrolladas, en los lotes edificables, no edificables y en predios susceptibles de demolición para su reedificación o para su adecuación. Se regula mediante la determinación en el sitio y la definición de normas específicas y particulares para cada caso.

ARTICULO 82. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Tratamiento dirigido a proteger o recuperar valores significativos o representativos de la evolución urbanística

NORMAS ESPECIFICAS.

ARTÍCULO 83: El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollara con las normas y los decretos de asignación de tratamientos se establecerán las normas específicas para patios, voladizos, remates, fachadas y demás elementos volumétricos y arquitectónicos. La Secretaría de Planeación Municipal establecerá las normas específicas para cada una de las áreas de actividad mencionadas en cada acuerdo, según el tratamiento específico.

ARTICULO 84: TAMAÑO DEL LOTE, Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de 6 mt. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 85: DENSIDADES. La densidad residencial será resultante del desarrollo predial, previo deslinde de áreas no construibles y el cumplimiento de las exigencias de estacionamientos, cesión de áreas para vías y afectaciones, equipamientos públicos y zonas verdes, equipamiento comunal y volumetría permitida.

PARÁGRAFO: La densidad máxima, se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote o hectárea) siempre en su cantidad máxima. La densidad residencial, será la resultante de la aplicación de:

- a. El índice de habitabilidad,
- b. La volumétrica permitida
- c. Las cesiones establecidas

ARTICULO 86: ÍNDICE MÍNIMO DE HABITABILIDAD. Establécese como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad permisible la siguiente:

- Vivienda de una alcoba 30 M2 de área mínima
- Vivienda de dos alcobas 60 M2 de área mínima
- Vivienda de tres alcobas 90 M2 de área mínima

PARÁGRAFO 1. El anterior índice de habitabilidad mínimo se entiende con exclusión de las áreas de acceso y circulación comunes a las viviendas cuando se trata de viviendas bi familiares.

ARTICULO 87: CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a- Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto.

b- Para vías y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el propietario está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote.

c- Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área las cuales estarán definida en la demarcación que expida la junta de Planeación.

ARTICULO 88: EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Por equipamiento comunal privado se entiende el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación o para su adecuada interacción con el espacio público.

NORMAS SOBRE VOLUMETRÍA PARAMENTOS Y LINDEROS

ARTICULO 89: EMPATES CON PREDIOS DE CONSERVACIÓN. Deben solucionarse empates, paramentos, retrocesos y voladizos en las edificaciones que se construyan colindando con edificaciones de carácter permanente o de conservación. La Secretaría de Planeación Municipal deberá establecer cuales edificaciones son de carácter permanente o de conservación una vez se evalúen las edificaciones.

ARTICULO 90: PARAMENTOS REGLAMENTARIOS. Paramento es el plano vertical que limita el avance de la fachada de una edificación contra el espacio público. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación. Paramento de afectación de vías o elementos de espacios públicos, es el resultante de la definición de las condiciones y necesidades exigidas para zonas viales, zonas recreativas de uso público, zonas sistema de rondas de ríos, quebradas, canales y zonas de gestión obligatoria. Deberán reglamentarse en cada caso específico, de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1- Se debe mantener alineado el paramento con respecto a las edificaciones vecinas, armonizando el paramento general de la manzana. Es decir, no se debe producir invasión del espacio público con edificaciones que generen culatas laterales u otros elementos que reduzcan o afecten la continuidad del espacio público.
- 2- No se podrán construir elementos arquitectónicos por fuera del paramento de construcción, tales como rampas, escalinatas, párales para cobertizos, etc., cuando aquél coincida con el lindero del predio, con lo cual se evitará la invasión del andén y del espacio público.
- 3- Debe mantenerse el tipo de ocupación predial, dominante en el frente de la manzana.
- 4- Para mantener la continuidad del paramento del frente de la manzana, debe ocuparse todo el frente del predio con la construcción, evitando la aparición de aislamientos o retrocesos laterales y de menos de 4 metros sin fachadas. Los

cuales se convertirán en espacios residuales, en conflicto con la edificación colindante.

- 5- Debe evitarse la ocupación de las áreas de retroceso con volúmenes o elementos arquitectónicos para no alterar el conjunto de edificaciones, sobre todo cuando estas son en serie. Evítese además la aparición de volúmenes adosados a las edificaciones que alteren y reduzcan el aislamiento frontal en el predio.

ARTICULO 91: LÍNEA DE DEMARCACIÓN. Línea de demarcación es el lindero entre un predio de propiedad privada y las áreas de uso público. Deberá reglamentarse en cada caso específico, de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1- Se debe definir claramente el lindero del predio, diferenciando así el espacio público del espacio privado en las áreas libres de construcción, por medio de muros de cerramiento o elementos arquitectónico como antepechos, rejas, desniveles, zonas verdes, tratamientos de piso, etc.,
- 2- Las nuevas edificaciones deben paramentarse con los linderos del predio, evitando que sobrepasen y hagan confuso su límite.

ARTICULO 92: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NIVELES DE EMPATE.

Altura de la edificación es el número de pisos permitidos para el desarrollo de una edificación, según las condiciones de los distintos sectores de la ciudad, en función de los anchos de la vía y de todos los elementos de espacio público.

Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos.

Deberán reglamentarse en cada caso específico, de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1- Debe mantenerse la altura básica y la altura de edificación en las construcciones, Con ello se logrará generar un perfil homogéneo para la vía,
- 2- Se debe mantener y conformar el plano de empate en primeros pisos, partiendo de las construcciones contiguas preexistentes, del tipo de terreno (inclinado o plano) evitando marcar o acentuar diferencias volumétricas entre las edificaciones de cada predio.
- 3- Se debe resolver el empate de la cubierta con las edificaciones vecinas consolidadas, buscando que la disposición de la cubierta no genere cultas en las edificaciones vecinas que tengan la misma altura.
- 4- Se permitirán voladizos, siempre y cuando no alteren el perfil de la vía, evitándose así el deterioro del espacio público.

ARTICULO 93: AISLAMIENTO POSTERIORES, LATERALES Y GOTERAS. Se indicarán explícitamente en cada sector y tendrán el carácter de mínimos para los casos de predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida; al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.

Aislamiento posterior es la distancia horizontal comprenda entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio. Aislamiento Lateral es la distancia horizontal comprenda entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio. Deberán reglamentarse en cada caso específico, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Debe conservarse un aislamiento mínimo Posterior, los cuales serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de la edificaciones permitidas.
2. En lo posible, debe evitarse la ocupación de las áreas de aislamiento con volúmenes o elementos arquitectónicos, evitando producir culatas hacia los predios vecinos, reducción del aislamiento frontal, alteraciones en el perfil de la vía y alteración en la unidad de conjunto en las edificaciones.
3. El aislamiento posterior del predio debe mantenerse libre de cualquier estructura o cubierta, por ser zona destinada al patio como espacio para la ventilación natural, la vegetación, aislamiento de construcciones vecinas, iluminación natural, sitio de permanencia al aire libre y de servicio para la edificación.

ARTICULO 94: VOLADIZOS, VOLUMEN, BALCÓN Y APROPIACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO, Voladizo es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles. Balcón es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale a la fachada. Deberán reglamentarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1- Deberán empatarse los voladizos en vuelo y altura sobre el nivel del andén, evitando las culatas laterales y los desfases volumétricos a partir de los segundos pisos, logrando continuidad en el plano vertical de empate de los voladizos.
- 2- Elementos arquitectónicos nuevos deberán mantener las proporciones, caracteres, ritmos y niveles de los elementos tipológicos preexistentes.

ARTICULO 95: CUBIERTA. Es el plano que permite delimitar y proteger cualquier edificación. Puede tener gran incidencia en la composición y conformación del Espacio Público. Deberá reglamentarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1- En caso de edificaciones contiguas con cubierta inclinada, se deberá mantener un nivel de empate continuo, tanto en vuelo sobre el andén como en altura. Además, se utilizará la misma pendiente y, de ser posible, la misma tipología (2

- ó 4 aguas), evitando las culatas laterales y conformando un perfil urbano homogéneo y continuo.
- 2- Se deben respetar las alturas, el ángulo de inclinación y los niveles de empate de las cubiertas preexistentes, así como el vuelo sobre el andén, buscando dar continuidad y homogeneidad al perfil urbano.

ARTICULO 96: CERRAMIENTOS DEL PREDIO, PÓRTICOS, ANTEPECHOS, MUROS Y REJAS: Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramiento, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

El cerramiento como elemento arquitectónico es utilizado para conformar paramentos y delimitar o aislar algunos espacios o predios libres de construcciones. Pórtico es el espacio, cubierto resultante del retroceso en primer piso, de una edificación. Permite disponer de una zona de circulación cubierta, paralela al andén. Debe estar obligatoriamente al interior del lindero, sobre una vía pública.

Estos elementos deberán reglamentarse de acuerdo con los siguientes criterios:

1. En el sector urbano: Hacia las vías, Los cerramientos para predios vacíos en áreas consolidadas, deberán ser muros tratados y acabados, respetarán la continuidad del paramento y su alineamiento, transparentes en un 90% hacia otros predios.
2. No podrán construirse cerramiento por fuera del límite predial o que obstruyan circulaciones cubiertas junto a paramentos retrocedidos.
3. En el cerramiento no se permitirá la utilización de materiales agresivos o peligrosos para el peatón, como alambre de púas, vidrios rotos, etc.

ARTICULO 97: INTERIOR DE MANZANA. Está referido al espacio libre resultante de la ocupación perimetral de manzano con edificaciones. Deberá reglamentarse de acuerdo con los siguientes criterios;

- 1- No podrá realizarse construcciones al interior de la manzana (en la parte posterior de los predios), que superen el límite de los paramentos posterior, ni que ocupen el aislamiento mínimo.
- 2- No se utilizarán las escorrentías y áreas verdes de interior de manzana como alcantarillado, ni como depósito de basuras, para evitar la degradación ambiental. Sobre las escorrentías solo podrán verterse las aguas lluvias no servidas.
- 3- No podrá introducirse en los interiores de manzana, ningún tipo de sustancias contaminantes o degradantes del suelo o que afecten directa o indirectamente los cuerpos de agua existentes.

- 4- En los predios en donde se presente el paso de corrientes naturales de agua o escorrentías, su paramentación y manejo se deberá regir por las determinantes establecidas para el manejo de rondas de río aplicables a estos cauces naturales.
- 5- En los interiores de manzana podrá localizarse tanques de oxidación de aguas servidas e instalaciones similares que permitan la descontaminación del agua, antes de su vertimiento sobre quebradas y escorrentías naturales.

Parágrafo 1 : Las normas establecidas en los artículos contemplados entre el 83 al 97 relacionados con especificaciones urbanísticas deben armonizarse con los requerimientos tradicionales.

PARTE IV SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

CAPITULO 1 SISTEMA ECONÓMICO

CAPITULO 98. Corresponde a la proyección económica del municipio, tendiente a mejorar los niveles de ingresos de la población.

CAPITULO 2 SISTEMA INFRAESTRUCTURA VIAL MUNICIPAL

PLAN VIAL URBANO

ARTICULO 99. El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial peatonal urbano, plan vial peatonal rural y el sistema fluvial de transporte.

PARAGRAFO . Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el plan vial municipal. cuando se realice el nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro en la integración de dichas áreas.

PLAN DE TRANSPORTE FLUVIAL Y PORTUARIO

ARTICULO 100: Todos los elementos del sistema hídrico que forman parte de la cuenca del río atrato, las cuales cumplen importantes funciones de sustento de cuerpos de agua navegables en forma permanente. Se establecen como sistema de

navegación con prioridad para la protección y preservación como parte constitutiva del plan vial y fluvial.

PLAN VIAL RURAL

ARTICULO 101: Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y fortalecimiento del sistema fluvial requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

PLAN VIAL REGIONAL.

ARTICULO 102. Facúltese al Alcalde Municipal para gestionar y contratar los estudios en cooperación con otros municipios en los proyectos que tengan relación con el tránsito vehicular regional, fortaleciendo el sistema productivo y de comunicación del municipio.

CAPITULO 3

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 103: Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro 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 EOTM armonizado con el PDM, tomando como base la estructura del sistema de acuerdo a las acciones y expectativas.

CAPITULO 4

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 104: Los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por la infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Los diseños de acueductos y alcantarillados para las urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales, para el

alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas servidas y aguas lluvias.

CAPITULO 5

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 105: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del EOTM armonizando con el PDM, establecidas en la demanda de servicios.

PARÁGRAFO: Los equipamientos con potencial impacto ambiental negativo, requieren de una localización y concertación especial y deberán contar con Licencia ambiental y sólo podrán disponerse en áreas suburbanas, de tal forma que las aguas que allí drenen no afecten asentamientos vecinos.

CAPITULO 6

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 106: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en la zona de expansión urbana, los centros poblados y resguardos indígenas.

CAPITULO 7

PROGRAMAS DE INVERSIÓN Y DESARROLLO DEL MUNICIPIO

ARTICULO 107. Adoptase los programas y proyectos sectoriales, desagregados en el presente artículo; que concreta los propósitos del Esquema De Ordenamiento Territorial del municipio de Unguia, en él contenidos, los cuales deberán ser posicionados en forma específica el Plan de Desarrollo, en sus distintas vigencias, determinando fuentes principales de la gestión pública y articulando las actuaciones sectoriales.

ARTICULO 108. SISTEMA ECONÓMICO. Para la formulación se consideran los siguientes programas:

a) Reforestación; b) Especies menores; c) Estimulo a los productores; d) Piscicultura; e) Implementación de alternativas productivas f) Gestión minera g) forestal; h) Floricultura i) turismo

SISTEMA ECONÓMICO

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	Nivel de gestión		
			Plazo.		
			C	M	L
FORESTAL	Aprovechamiento del recurso maderero	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Organizar planes de manejo y aprovechamiento del bosque ◆ Incentivar los procesos de transformación y tratamiento de la madera ◆ Fomentar la constitución de cooperativa 		X	
	Reforestación	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Explotar económicamente el área rural productora mediante la siembra de especies nativas en las zonas de protección-producción 	X		
FOMENTO AGRÍCOLA	Asistencia técnica y fortalecimiento	Garantizar la seguridad alimentaria en el nivel de proteínas y aumentar el nivel de ingresos en el municipio a través de la generación de excedentes comercializables.	X	X	X
PECUARIO			X	X	X
PESQUERO Y PISCÍCOLA			X	X	X
GESTIÓN MINERA	- seguimiento ambiental	Propiciar un desarrollo minero sustentable en las áreas donde se esta realizando la actividad - Protección ambiental del proceso erosivo en las laderas de los ríos y control de los efluentes sólidos en suspensión		X	X
TURÍSTICO	Desarrollo turístico	Aprovechar la cristalinidad de las fuentes hídricas, las ciénagas, el parque káticos, Sautata, Santa María La Antigua, La Gloria, y las playas para un desarrollo turístico y ecológico. Fomento de las artesanías		X	X

ARTICULO 109. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL

a. Plan vial urbano b. Plan vial rural c. Plan vial regional d. Plan de transporte fluvial y portuario.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE UNGUIA
ACUERDO MUNICIPAL

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	Nivel de gestión		
			Plazo.		
			C	M	L
PLAN VIAL URBANO	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Malla vial municipal 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Organizar la red de comunicación interna en el área de desarrollo 	X	X	X
PLAN VIAL RURAL	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Corredor vial ◆ Pavimentación de vías ◆ Mejoramiento vial 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Construir las carreteras de los caminos existentes así: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Peye – Aguacate – Raicero – Unguia ◆ El Tigre - El Corazón ◆ Cuque Minas – Carretera ◆ Cuque Piniel – Carretera ◆ Santa Maria – Tanela ◆ Gilgal – Tislo – Tarena- Titumate – Baena ◆ Tarena – Las Parcelas – Balboa ◆ Tanelita – Balboa ◆ Nati – Balboa ◆ Gilgal – Marcelia – Cuti alto ◆ Unguia – Ticole ◆ Unguia Raicero ◆ Unguia – Unguia Medio ◆ Mejorar la movilidad ciudadana en todas las cabeceras corregimentales ◆ Mejorar el sistema vial existente entre Unguia y Gilgar ◆ Mejoramiento de la vía al puerto en Santa María ◆ Mejoramiento de las vías internas existentes en los diferentes centros poblados 		X	X
PLAN VIAL REGIONAL	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Carretera Regional ◆ Canal Unguia - Acandi 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Carretera Unguia - Acandí ◆ Construcción del terminal de transporte 	X	X	X
PLAN DE TRANSPORTE FLUVIAL Y PORTUARIO	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Muelles portuarios ◆ Mantenimiento de los cauces de los ríos ◆ Transporte 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Construcción del muelle de transporte en Tarena, Titumate, Santa María, Tanela ◆ Organizar el servicio de pasajeros y carga en Unguia , mediante la construcción del muelle portuario ◆ Facilitar la navegabilidad en los ríos y quebradas del municipio ◆ Fomentar la organización del 		X	X

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE UNGUIA
ACUERDO MUNICIPAL

		sistema de transporte fluvial			
AEROPUERTO	♦ Recuperar el sistema aeroportuario	♦ Vincular al municipio de UNGUIA, al sistema Aeroportuario Nacional mediante la construcción del Aeropuerto en Unguia, recuperación de los aeropuertos de Balboa,			
PUENTES	♦	♦ Mejorar la infraestructura vial en Santa María, Tanela, Puentes peatonales en Tumaradó, Marriaga, el Roto			

ARTICULO 110.

SISTEMA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Acueducto,; b) Alcantarillado. c) electrificación d) aseo público ; e) Telecomunicaciones

SISTEMA DE PRESTACIÓN DE SERVICIO PÚBLICOS DOMICILIARIOS

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	Nivel de gestión		
			Plazo.		
			C	M	L
AGUA POTABLE	Agua potable	Mejorar las condiciones higiénicas de la población mediante la adecuación de los sistemas de acueducto en: Unguia, Balboa, Titumate, Gilgal, Santa Maria, Marcelia y Cuque Peniel y Minas, Tanela, Resguardos indígenas, en general en todos los centros poblados	X	X	X
ALCANTARIL LADO	Alcantarillado	♦ Mejorar las condiciones fitosanitaria de la población mediante la construcción de los sistemas de alcantarillados de: Balboa, Titumate, Gilgal, Santa Maria, Tarena, Tanela	X	X	X
ASEO PUBLICO	♦ Residuos Sólidos	♦ Desarrollar campañas en todo el municipio para el manejo y tratamiento de basuras ♦ Implementación de programas de recolección de residuos sólidos en todos los centros poblados ♦ Construcción de un relleno sanitario en Unguia ♦ Adquirir dos vehículos de recolección	X	X X	X
ENERGIA	♦ Electrificación	♦ Ampliar el sistema eléctrico a los resguardos indígenas ♦ Planificar el mantenimiento de las plantas eléctricas en los diferentes corregimientos. ♦ Fomentar alternativas de generación de energía de acuerdo al potencial de la región	X	X	X
TELECOMUNICACIONES	♦ Ampliación de la telefonía rural	♦ Ampliar el servicio de telefonía rural a todas las poblaciones	X	X	X

ARTICULO 111.

SISTEMA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

a) Plan local de salud; b) Plan Municipal de Educación; c) Servicios de cultura ,
recreación y deporte.

Sistema Municipal de Prestación de Servicios Sociales

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	Nivel de gestión		
			Plazo.		
			C	M	L
PLAN LOCAL DE SALUD	◆ Centros de Salud y Hospitalarios	Ampliación y dotación del centro hospitalario de la cabecera municipal Ampliación y dotación de los puestos de salud de Santa Maria, Gilgal, Titumate, Balboa, y resguardo indígena	X	X	X
	◆ Sistema de salud móvil	Ampliar la planta de personal y la cobertura de asistencia médica Ampliar la cobertura familiar de salud		X	
	◆ SISBEN				
EDUCACION Y CULTURA	◆ Asistencia técnica	Mejorar la asistencia técnica en el colegio agrícola para posicionarlo de acuerdo a la vocación de la región	X	X	X
	◆ Infraestructura escolar	◆ Adecuar la infraestructura existente a las necesidades locativas de las cabeceras corregimentales	X	X	X
	◆ Construcción de escuelas	◆ Construir las escuelas en los resguardos indígenas ◆ Construir y dotar espacios para la cultura (bibliotecas, salones comunales) en las cabeceras corregimentales	X	X	X
	◆ Fomento cultural	◆ Fomentar en la comunidad educativa la utilización de la Informática en el proceso formativo de la juventud en todo el municipio	X	X	X
	◆ Informática	◆ Dotar todas las escuelas de mobiliario y material educativo			
	◆ Dotación				
PLAN DE RECREACION Y DEPORTE	◆ Escenarios deportivos y parques recreativos	◆ Dotar a la comunidad de espacios para el esparcimiento activo en Unguia y todos los centros poblados y resguardos indígenas ◆ Dotar los parques recreativos en Unguia, Santa Maria, Gilgal y Titumate ◆ Dotar a la población de Unguia de un parque de recreación pasiva	X	X	X

ARTICULO 112. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

b) Plazas de mercado ; b) Matadero: c) Cementerio

Sistema de Equipamiento Colectivo

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	Nivel de gestión		
			Plazo		
			C	M	L
PLAZA DE MERCADO	Construcción de plazas de mercado en las cabeceras corregimentales	Dotar la población del Municipio de Unguia de un lugar adecuado para la comercialización de los productos de la región		X	X
MATADERO	Construcción de matadero	Reubicar el matadero de la cabecera Municipal. Construcción de mataderos públicos en Titumate, Balboa, Santa María, Tanela		X	X
CEMENTERIO	♦ Cementerios	♦ Organizar un cordón arbustivo protector en los diferentes cementerios de los centros poblados ♦ Contribuir al proceso de comercialización pecuario de la región, mediante la construcción de un coliseo de ferias en Unguia		X	X
COLISEO DE FERIAS	♦				
BOMBEROS	♦	♦ Dotar a la comunidad de un servicio de Cuerpo de Bomberos			

ARTICULO 113. SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

a) Programa de mejoramiento b) Programa de reubicación

Sistema de Vivienda de Interés Social

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	Nivel de gestión		
			Plazo.		
			C	M	L
VIVIENDA	♦ Vivienda de interés social	♦ Mejorar el nivel de vida de la población a través del cambio en las viviendas y el hábitat aledaño, en todas las cabeceras corregimentales ♦ Mejorar el nivel habitacional en las comunidades indígenas	X	X	X
	♦ Vivienda indígena		X	X	X

ARTICULO 114. SISTEMA AMBIENTAL

Plan de protección del recurso hídrico ; b) Plan de educación y promoción para el manejo ambiental; c) Igualmente en coordinación con las comunidades locales y sus organizaciones , se desarrollarán mecanismos para desestimular la adopción de practicas-ambientales_insostenibles.

Sistema Ambiental

PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	Nivel de gestión		
			Plazo.		
			C	M	L
PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Reforestación. ◆ Recuperación de las rondas hídricas ◆ Costa fronteriza ◆ Canalización y destaponamiento ◆ Incentivos 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Protección de las cuencas de nacimientos de la red hídrica municipal especialmente las que suministran agua para los acueductos ◆ Repoblamiento de ciénagas y humedales con especies nativas ◆ Revegetalizar el margen de aislamiento de los ríos en todos los centros poblados ◆ Construcción del caño muerto en Santa Maria ◆ Organizar un plan para el desarrollo del sistema costero ◆ Mejorar la movilidad hídrica en los ríos Tanela, Ciénaga Marriaga, Unguia, Caño el puerto en Unguia. ◆ Protección de humedales, y fauna silvestre 	X	X	X
			X	X	X
EDUCACIÓN PROMOCIÓN	◆ Divulgación ambiental	Concientizar a la población sobre la problemática ambiental (Incendio, Inundación, erosión, deforestación) y las alternativas de manejo	X	X	X
MINERO	◆ Control minero	Regular el proceso de	X	X	X

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE UNGUIA
ACUERDO MUNICIPAL

	◆ capacitación	explotación en el río Cuque y Tigre Capacitar a la administración y a los explotadores respecto a la normatividad minera sobre el código de minas en especial (Dcto 1180/2003 ; Dcto 685 /2001 art. 165) Recuperación de suelos degradados	X		
PROTECCIÓN	◆ Construcción de muros	Diseñar muros para protección del canal de acceso a Unguia. Construcción de espolones en Titumate	X	X	X
PECUARIO	◆ Control fitosanitario	Fortalecer el control fitosanitario en la región		X	

ARTICULO 115. SISTEMA DE AMENAZAS Y RIESGOS. Plan de manejo de riesgos y fortalecimiento institucional y financiero.

Sistema de Amenazas y Riesgos

PROGRAMA	PROYECTOS	OBJETIVO	Nivel de Gestión		
			Plazo.		
			C	M	L
PLAN DE MANEJO DE RIESGOS Y FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL	◆ Fortalecimiento del comité local de emergencia (CLEPAD)	Dotar al comité de emergencia de las herramientas requeridas para el logro de sus funciones	X	X	X
	◆ Reubicación de viviendas	Proteger la vida de las personas localizadas en las zonas de inundación del sector del puerto	X	X	
SUBTOTAL			X	X	X
	◆				

ARTICULO 117.

SISTEMA DE ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

- a). Organización administrativa y fortalecimiento institucional
- b). Plan de manejo del territorio colectivo y resguardos indígenas
- c). Programa de capacitación y educación . En desarrollo de los artículos 24,38,51,53 y concordantes con la Ley 70/93, el municipio propiciará y facilitará la capacitación de los integrantes de las comunidades locales en el desarrollo de practicas y técnicas adecuadas de producción para asegurar el éxito económico y el desarrollo sustentable de los integrantes de la región.

El municipio propiciará la concertación con las comunidades negras y terceros, para adelantar actividades de investigación, capacitación, fomento, extensión y transferencia de tecnologías apropiadas para el aprovechamiento ecológico, cultural, social y económicamente sustentable de los recursos naturales, a fin de fortalecer su patrimonio económico y cultural.

PROGRAMA	PROYECTOS	OBJETIVO	Nivel de Gestión		
			Plazo.		
			C	M	L
MUJER CAMPESINA	CAPACITACIÓN ORGANIZATIVA	Organizar las mujeres cabeza de hogar para el fomento de actividades productivas	X	X	X
TERCERA EDAD	CALIDAD DE VIDA	Vincular a los mayores a la vida activa mediante la Recreación , deporte y producción	X	X	X
NINEZ	HOGARES INFANTILES	Ampliar la cobertura de los restaurantes y hogares de bienestar familiar. Mejorar los parques en los centros poblados	X	X	X

CAPITULO 8 PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 118: Son instancias de gestión del Esquema:

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

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 119: Son instancias de participación:

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

LICENCIAS.

ARTICULO 120: El proceso de urbanización y desarrollo de un predio que se pretenda realizar en el área del Municipio será aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal o los curadores urbanos, una vez se desarrollen las normativas urbanísticas y de construcción correspondientes. Se expedirá la licencia o permiso para ejecutar las obras de urbanismo y saneamiento, de acuerdo con las

normas establecidas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Ley 2150 de 1995 y en la Ley 9 de 1989. La tramitación para la obtención de licencias o permisos de toda clase, que se estén adelantando a la entrada en vigencia del presente acuerdo, podrá seguir su curso, conforme a las disposiciones, bajo las cuales se iniciará, salvo en casos en que los interesados no realicen ninguna gestión ante la Secretaría de Planeación Municipal, durante los 6 meses posteriores a la entrada en vigencia del presente acuerdo. Sin embargo, podrán acogerse a las disposiciones de este acuerdo todos interesados que expresamente así lo manifiesten a la Secretaría de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 1: La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio y determinará los documentos requeridos para cada caso y se abstendrá de recibir las solicitudes incompletas, así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencias de demolición de edificaciones.
3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTICULO 121: CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN Y DEFINICIONES DE TRAMITACIÓN. La Administración Municipal elaborará un proyecto de Acuerdo sobre el Código de Construcción para el Municipio, en un término no mayor de un 1 año, contado a partir de la vigencia del presente Acuerdo. Deberá contemplar la definición del trámite de licencias y sanciones, los incentivos tributarios y crediticios, así como las tarifas diferenciales de servicios públicos, para la implementación de programas de interés general.

ARTICULO 122. RESPONSABILIDAD. Como norma general los costos de las obras de infraestructura de redes viales y de servicios públicos domiciliarios serán de cargo de los propietarios de los terrenos objeto de la adecuación. Los planes de ordenamiento y programas de ejecución determinarán las excepciones para los casos de programas de vivienda de interés social, siempre y cuando la participación municipal se refleje en las condiciones de adquisición de las unidades de vivienda resultantes.

El urbanizador y el constructor, así como los arquitectos e ingenieros que firman los planos y memorias que constituyen los documentos de soporte de la solicitud de licencias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, para lo cual deben respaldarse en el código urbanístico.

ARTICULO 123: AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 124: Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.
A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.
2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

ARTICULO 125: Licencia para Obras de Urbanismo .

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

ARTICULO 126: Licencia de construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.
2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o un profesional autorizado .

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

ARTICULO 127: a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera

b. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

c. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CODECHOCO o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de CODECHOCO para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

SANCIONES

ARTICULO 128: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia.
2. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

PARÁGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

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

ARTICULO 129: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regimenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 130: El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policiva tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 131: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 132: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

ARTICULO 133: ESTATUTO DE MEJORAMIENTO Y PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES. Revístase al Alcalde Municipal para que dentro del término de un (1) año contados a partir de la sanción de este acuerdo, expida el Estatuto de Mejoramiento y Preservación del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, el cual deberá ser preparado en coordinación con las autoridades ambientales, municipales y departamentales. El Estatuto de Mejoramiento y Preservación del Medio Ambiente y los Recursos naturales definirá, entre otros aspectos, los siguientes:

- 1- La clasificación de las actividades urbanas y rurales según su impacto ambiental.
- 2- Los límites permisibles de descargas residuales sólidas, líquidas, gaseosas, energéticas o de otra índole generados por actividades en las explotaciones mineras, que puedan afectar los medios naturales del agua, aire y suelo.
- 3- Los controles necesarios para lograr el correcto funcionamiento de instalaciones existentes.
- 4- Los requisitos de tramitación que se deberán presentar para realizar todas aquellas actividades que hayan sido clasificadas como posibles focos de contaminación, para el otorgamiento de su correspondiente licencia o permisos atendiendo las disposiciones de la Ley 70/93, Decreto reglamentario 1745 de 1995 y la Ley 160/94 y Decreto 1791/96 y demás requisitos en los siguientes casos; Permisos de extracción de material de playa ; solicitud de licencia ambiental para extracción minera; solicitud de aprovechamiento forestal; evaluación de impacto ambiental y efectos de obra de ingeniería

PARÁGRAFO: La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con las autoridades ambientales municipales, departamentales y regionales, elaborará la clasificación de las actividades posibles, según su impacto ambiental y su potencial contaminante, y presentará el proyecto de decreto correspondiente.

CAPITULO 9 DISPOSICIONES GENERALES FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 134: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

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

RECURSOS DE APELACIÓN Y REPOSICIÓN.

ARTICULO 135. Por la vía gubernativa proceden los recursos de apelación o reposición contra las decisiones adoptadas por las autoridades de Planeación Municipal. El recurso de apelación puede interponerse directamente, o como subsidiario de la reposición y ambos se resuelven de plano. La apelación deberá otorgarse en el efecto suspensivo.

VIGENCIAS Y REVISIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTICULO 136: Considerase la vigencia del presente acuerdo, la establecida por el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997, para los Esquemas de Ordenamiento Municipal amerita la revisión de sus contenidos, lo siguiente:

- 1- La conclusión y materialización de los Planes Parciales definidos a partir de las directrices del presente acuerdo, los Proyectos de Espacio Público.
- 2- El cubrimiento total y el logro de las metas de mejoramiento integral del Áreas tradicional.
- 3- El cambio sustancial de las circunstancias actuales del proceso de ocupación y apropiación territorial del Municipio de Unguia y su área urbana.
- 4- La necesidad de ajustes derivados de alianzas intermunicipales o en función de la concreción de políticas regionales de clara conveniencia para el logro de los principios establecidos en el presente acuerdo.

ARTICULO 137: Facultase 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 Municipal de Unguia** .

ARTICULO 138: Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO.

ARTICULO 139: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Unguia, Chocó a los
