

PROYECTO DE ACUERDO No. _____

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS TERRITORIOS RURAL Y URBANO Y SE ESTABLECEN ALGUNAS REGLAMENTACIONES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la actualidad, las entidades territoriales se encuentran obligadas a ser gestoras de su propio desarrollo y a promover la gestión de sus intereses; ello sugiere un ejercicio planificador coherente con las necesidades actuales y futuras del municipio, como herramienta de apoyo se ha generado un sin número de instrumentos normativos, donde más que elementos coercitivos son la materialización de las políticas de estado llevadas a la célula fundamental de éste, el municipio.

Así surge la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios, misma que más allá de generar obligaciones a las localidades con el cumplimiento de la norma, les posibilita avanzar en los procesos de desarrollo en forma ordenada y sistemática, con la proyección de un futuro deseable y sobre todo posible, beneficio incalculable en los momentos actuales el que muchos municipios tienden a desaparecer al ser fusionados.

Por otra parte, más allá de las sanciones que implique el no cumplimiento de la Ley, se encuentran satisfacciones que sólo en el largo plazo y a través del diseño de políticas y estrategias lograría hacer de cualquier municipio un foco de desarrollo.

Así las cosas, el ejercicio de planeación implica la paciencia, constancia y deseos de todo administrador, pero que hoy se materializa en la construcción, ejecución y seguimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial elaborado para el Municipio de San José de la Montaña.

Este proyecto de Acuerdo, se presenta en seis partes; la primera define el componente general del Esquema, con sus objetivos, políticas y estrategias. La segunda, habla del contenido estructural del Esquema, que comprende la clasificación del suelo en: Urbano, Rural y de Protección. La tercera presenta el componente urbano: escenario posible, línea estratégica de desarrollo,

zonificación y usos del suelo, normas urbanísticas de construcción, plan vial y de servicios público y espacio público, entre otros.

La cuarta parte presenta el componente rural, en los mismos aspectos de la anterior; la quinta parte, define el programa de ejecuciones y la sexta y última parte establece la disposiciones varias.

Por lo Expuesto,

El Honorable Concejo Municipal de San José de la Montaña, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial, las que confiere el numeral 2° del artículo 313 de la Constitución Política de la República de Colombia, los artículos 40 y 41 de la Ley 152 de 1994, y los artículos 22, 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

ACUERDA:

PRIMERA PARTE

COMPONENTE GENERAL

ARTÍCULO 1. Adopción:

Apruébese y adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio San José de la Montaña, que concibe como imagen objetivo del municipio, la siguiente:

"En el 2010 San José de la Montaña, será un municipio agroindustrial y con alta calidad de vida, logrados mediante el mejoramiento de la calidad educativa, el rescate de los valores artísticos y la diversificación productiva que reactive el sector económico y productivo".

ARTÍCULO 2. Objetivos para el mediano y largo plazo

El Esquema de Ordenamiento Territorial, pretende complementar e integrar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible tal como lo concibe el artículo 6, de la Ley 388 de 1997. En razón de la coherencia y armonía con la norma.

1. Objetivo General

Dotar al municipio de un instrumento que le permita planificar en forma coherente, integral y prospectiva el desarrollo de su territorio, articulando la planeación física y sectorial.

2. Objetivos Específicos

- 2.1 Aprovechar las ventajas comparativas y competitivas del municipio, teniendo como punto de partida la diversidad productiva, el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental.
- 2.2 Procurar la conservación, protección y recuperación del medio ambiente y los recursos naturales.
- 2.3 Establecer un modelo de uso y ocupación del territorio
- 2.4 Generar procesos de desarrollo del capital humano
- 2.5 Recuperar, conservar y preservar el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural

ARTÍCULO 3. Políticas para el mediano y largo plazo

Son políticas para el mediano y largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de la Montaña, las siguientes:

1. Promover una cultura de desarrollo económico desde la diversidad productiva.
2. Promover el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, así como su conservación, protección y recuperación.
3. Fomentar el uso y la ocupación del territorio en forma armónica, organizada y coherente con su capacidad de acogida.
4. Fomentar la calidad y eficiencia en la prestación de los servicios sociales, tanto en el área urbana como rural, con el fin de incrementar el potencial en capital humano.
5. Fomentar la valoración y reconocimiento de los elementos que dan identidad cultural, histórica y/o religiosa, a los habitantes del municipio.

ARTÍCULO 4. Estrategias para el mediano y largo plazo

Son estrategias en el Esquema de Ordenamiento Territorial, las siguientes:

1. La administración municipal y la comunidad adelantaran proyectos orientados a la diversificación productiva.
2. Se adelantarán proyectos dirigidos a la protección de los recursos naturales y el medio ambiente, en ellos estará involucrada tanto la administración como la comunidad en general
3. Se realizarán campañas de divulgación, protección y conservación del patrimonio municipal.

4. Se incentivaré el uso del tiempo libre en el espacio público municipal.
5. Se motivará la participación comunitaria en los procesos de desarrollo municipal.
6. Se motivará al uso de tecnología limpia.

SEGUNDA PARTE

CONTENIDO ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 5. Clasificación del suelo

La clasificación del suelo y sus elementos constitutivos, se establecerá conforme a los artículos 30, 31, 33, 34 y 35 de la Ley 388 de 1997. El suelo municipal se clasificará en:

ARTÍCULO 6. Suelo Urbano

Conforme el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, se define el suelo urbano así: *"Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso..."* Según lo anterior el suelo urbano del municipio de San José de la Montaña será delimitado de las siguiente manera:

"Partiendo de la desembocadura de la quebrada de los Olivos en la quebrada San José, de ésta aguas arriba con un retiro de 5 metros siguiendo el cauce hasta la coordenada 1'153.800 en línea paralela hasta encontrarse con la quebrada El Filo con un retiro de 10 metros siguiendo igualmente el cauce y en sentido noroccidental hasta llegar a la vía que conduce al municipio de Toledo, pasándola, de allí hasta la entrada al colegio Francisco Abel Gallego, o calle 17; se continúa por detrás de la planta de tratamiento de agua potable para seguir por la calle 18 con carrera 29 (donde se ubica el Barrio Villa Luz) hasta llegar a la quebrada del mismo nombre, por ésta aguas abajo con un retiro de 10 metros siguiendo por el costado noroccidental hacia el nororiente hasta encontrar la Carrera 21; de allí hacia el norte terminando el sector de Colegurre, devolviéndose por la franja del mismo caño, hasta llegar a la carrera 20 y dándole la vuelta por detrás de las construcciones al lado izquierdo de la vía que conduce a Medellín. Atravesamos la vía que conduce a Medellín en sentido nororiental hasta llegar nuevamente al caño Colegurre y aguas abajo con un retiro de 5 metros, hasta encontrar la quebrada San José y de ésta aguas arriba hasta llegar al punto de partida". (Ver mapa 2 de Zonificación de Usos del suelo que contiene el perímetro urbano).

ARTÍCULO 7. Suelo Rural

Conforme el artículo 33 de la Ley 388 de 1997, se clasifica el suelo rural como: *"Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas"*. Bajo estos parámetros el suelo rural del municipio de San José de la Montaña, estará conformado por:

El territorio contenido dentro de los límites Municipales que no incluye en el perímetro del suelo urbano y que cumple con las características y condiciones antes establecidas. Así, el área total del municipio es 127 kilómetros cuadrados y el área urbana tiene 1.9 kilómetros cuadrados, en consecuencia el área del perímetro rural es de 125.1 kilómetros cuadrados del total del territorio municipal.

ARTÍCULO 8. Suelo de Protección

El artículo 35 de la Ley 388 de 1997, sobre estos suelos dice que: *"Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse"*. Según esta clasificación son suelos de protección en el municipio de San José de la Montaña, los siguientes

A) Son suelos de protección en el área urbana:

A) Son suelos de protección en el área urbana los siguientes:

1. Por recuperación de retiro a fuentes hídricas

Todos los cuerpos de agua que existen en el área urbana municipal, en especial los que se relacionan a continuación, deben cumplir con lo establecido en el Decreto 1449 de 1997, que obliga a los propietarios de los predios ubicados en estas áreas a mantener una cobertura forestal protectora en la cual todos los nacimientos de fuentes de agua deben estar protegidos en una extensión de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia y al lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, en una faja no inferior a 15 metros de ancho paralela a las líneas de máxima inundación para la quebrada San José y de 10 metros para El Caño La Perra, El Caño Villa Luz, El Caño el Filo y 5 metros para el caño Colegurre, teniendo en cuenta que aquellas fuentes hídricas donde están construidas hasta el borde, se establecerá en adelante la respectiva regulación para evitar la construcción de viviendas sin respetar retiros y se realizará un estudio del comportamiento de las fuentes hídricas dentro del perímetro urbano para un futuro manejo.

2. Por patrimonio Arquitectónico, histórico y cultural.

- a) La Casa de Juan Esteban Velásquez, ubicada en la Carrera 21 con Calle 18
 - b) La manzana del parque principal (incluye la iglesia, la casa cural, el convento y la antigua normal)
 - c) Casa de la Cultura, ubicada en el parque principal Carrera 20 por Calle 19.
 - d) Casa del Deporte, localizada en la Calle 21 con Carrera 20.
 - e) Casa de la familia Posada Arango, ubicada en la Calle 21 con Carrera 20, contigua a la casa del Deporte.
 - f) Casa de la familia Pino Orrego, ubicada en la Calle 19 con Carrera 21.
 - g) Casa de Luz marina Muñoz de Vásquez, ubicada en la Calle 19 entre Carrera 22 y 23.
 - h) Fachada de la casa de la familia Lopera Lópera, ubicada en el parque principal Calle 20 con Carrera 20, incluye al local de Colanta
 - i) Casa de la familia Vásquez Vásquez, localizada en la carrera 21 entre calles 20 y 21.
 - j) Casa de la familia Gallego Velásquez, ubicada en la carrera 22 con calle 18.
 - k) Casa de Plautina Velásquez, ubicada en el calle 18 con carrera 22
 - l) Casa de Rafael Lopera, ubicada en la calle 19 con carrera 22
 - m) Fachada de la casa de Samuel Tapias, ubicada en la calle 19 con carrera 22.
 - n) Casa de Nevardo Echeverry, localizada en la carrera 21 entre calle 17 y 18.
 - o) Cementerio.
 - p) Casa Fiscal, localizada en la carrera 21 entre calle 19 y 18.
 - q) Casa de la Familia Correa Henao, ubicada en la carrera 21 entre calles 18 y 17
 - r) Los bustos de Simón Bolívar, Esteban Velásquez y Francisco Abel Gallego, localizados en el atrio de la iglesia
- (Ver mapa 3 de formulación).

3. Por aprovisionamiento de servicios públicos.

Serán consideradas de utilidad pública en la cabecera municipal, las áreas que se destinen a la ejecución, dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como las necesarias para la instalación, mantenimiento y control ambiental para prevenir los impactos que genera la infraestructura del servicios, de manera que se aísle convenientemente a la comunidad del riesgo potencial. En este sentido serán de utilidad pública las áreas destinadas infraestructura y redes de servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado, energía y teléfono, así como, las franjas por donde pasan las redes de acueducto y alcantarillado y donde se encuentran sus respectiva infraestructura de la planta de tratamiento de agua potable localizada al noroccidente del municipio sobre la calle 18 y las complementarias y de igual manera las franjas para las redes de energía y telefonía.

B) Son suelos de protección en el área rural los siguientes:

1. Para la recuperación de los retiro a los recursos hídricos

En todos los recursos hídricos, en especial los que se enuncian a continuación, los propietarios de los predios ubicados en estas áreas tienen la obligación de mantener una cobertura forestal protectora en la cual todos los nacimientos de fuentes de agua deben estar protegidos en una extensión de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia (al borde de su nacimiento) y al lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, una faja no inferior a 30 metros de ancho paralela a la cota máxima inundación. Estos son:

- a) Río San Andrés, con sus respectivos afluentes que son: quebrada el Muerto, Vargas, San Francisco, Mora, La Cimbra, Margaritas, Los Polos, Cañada el Zancudo, Cañada Potrerito, Cañada Arenales, Cañada el Barro y Cañada la Miranda.
- b) Quebrada La San Pedro.
- c) Quebrada Santa Inés, con sus afluentes: La Mariela, La Quiebra, San Juan, El Cedral.
- d) Quebrada San José, con sus afluentes: Quebrada Montenegro, Cañada el Hoyo, Cañada los Duendes.

En esta áreas se incluyen todas las cuencas, subcuencas y microcuencas que conforman el recurso hídrico municipal

2. Para la recuperación y protección de los recursos naturales

Se entiende como conservación de los ecosistemas y hábitats naturales el mantenimiento y recuperación de poblaciones de especies en sus entornos naturales y, en el caso de las especies domésticas y cultivadas, en los entornos en los que hayan desarrollado sus propiedades específicas. Estos son:

- a) Los relictos de bosque de roble, que se encuentran distribuidos por todo el área rural, en especial en las veredas y/o sectores Potrerito, El Caribe, Santa Inés, Congo, San Juan – Santa Bárbara, Camburé y La María.
- b) Relictos de Palma de Cera, se encuentra principalmente en la vereda el Caribe y en el sitio conocido como La Mariela.
- c) Relictos de bosque con cualquier grado de intervención., se encuentran principalmente en la vereda el Caribe y en los sectores, Santa Inés, Santa Bárbara, San Juan y La Mariela

3. Por patrimonio Arquitectónico, histórico y cultural.

- a) Alto del Cristo
- b) Lagos de Congo, localizado en la vereda Congo.
- c) Cavernas Santa Bárbara, ubicada en la vereda del mismo nombre

- d) Cementerio Indígenas, ubicado en la vereda San Juan - Santa Bárbara
- e) La casa de la Hacienda el Hoyo

4. Áreas de Manejo Especial del Sistema de Páramos y Bosques Altoandinos del Noroccidente Medio de Antioquia.

El Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables (DMI), de los Sistemas de Páramos y Bosques Altoandinos del Noroccidente Medio Antioqueño, comprende una extensión total de 34.358.74 Hectáreas, de los cuales 18.02% (6.188,4 Has), corresponde al municipio de San José de la Montaña.

Las formaciones de páramos y bosques altoandinos del Noroccidente medio antioqueño hacen parte del sistema cordillerano central de Colombia, que junto con otras formaciones altoandinas como el Parque Nacional Natural de Paramillo, Reserva Natural Farallones de Citará, Parque Nacional Natural de los Nevados, entre muchas áreas de manejo especial existentes y que a pesar de sufrir intervención antrópicas considerables, conservan poblaciones vegetales y animales representativas de las zonas de alta montaña, caracterizándose además, por la gran cantidad de nacimientos de aguas, que para el Noroccidente Medio Antioqueño, se constituyen en un ecosistema estratégico del centro del departamento.

5. Para el aprovisionamiento de servicios públicos, disposición final de residuos sólidos y líquidos y el establecimiento de infraestructura eléctrica.

Serán consideradas de utilidad pública en la cabecera municipal, las áreas que se destinen a la ejecución, dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como las necesarias para la instalación, mantenimiento y control ambiental para prevenir los impactos que genera ésta infraestructura del servicios, de manera que se aisle convenientemente a la comunidad del riesgo potencial. En este sentido serán de utilidad pública las áreas destinadas infraestructura y redes de servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado, energía y teléfono. Son zonas de protección por infraestructura del sistema de acueducto (Bocatomas) las que se ubican en las veredas: San Juan y Potrerito, además de la planta de tratamiento que se ubica en el sector el Llano. Por transmisión de redes de energía, todo el corredor que cruza las veredas de La María, Camburé, El Caribe y San Juan y el sitio donde se asienta la actual planta. Y por saneamiento básico, el sitio donde se encuentra ubicado el actual relleno sanitario Los Encenillos y el sitio considerado para la segunda etapa de éste contiguo al actual, localizado en la vereda Camburé.

TERCERA PARTE

Componente Urbano

ARTÍCULO 9. Escenario Posible, Línea estratégica de desarrollo, Políticas y Estrategias

Según lo establecido por el Decreto 879 de 1998, la prospectiva territorial y la línea estratégica de desarrollo para el mediano y corto plazo del contenido estructurante en el área urbana, serán:

A. Escenario Posible

"El área urbana de San José de la Montaña, será motor del desarrollo empresarial, generando fuentes de empleo, gracias al establecimiento de entidades de carácter público y privado"

B. Línea estratégica de desarrollo

San José de la Montaña, posee un capital humano calificado y cualificado que se constituye en ventaja comparativa y competitiva con los demás municipios del norte y que requiere fortalecerse en la diversidad y tecnificación educativa.

ARTÍCULO 10. Zonificación y Usos del Suelo

Los usos urbanos son aquellos que corresponden a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción y que responden a funciones caracterizadas por actividades productivas, generalmente diversificadas, y actividades sociales de naturaleza predominantemente colectiva. Se clasificarán de acuerdo a los criterios de compatibilidad entre los diferentes tipos y actividades que predominan, ellos son:

1. Uso residencial R: Es la actividad correspondiente al desarrollo y regulación de actividades urbanísticas, destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y sus exigencias complementarias.

2. Uso comercial C: Comprende el desarrollo de las actividades urbanas y rurales orientadas a la compra, venta o intercambio de mercancías con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil. La reglamentación del uso comercial del municipio, comprende las siguientes topologías:

2.1. (C1) Minorista básico (cotidiano): Esta tipología la integran actividades tales como: Expendio de víveres, huevos, verduras, frutas, graneros, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, farmacias.

2.2. (C2) Minorista medio suntuario: Esta tipología la integran actividades tales como: Almacenes de telas, vestidos, lencerías, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y sus repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, pájaros y peces, estancos y estanquillos, papelerías, librería, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipo de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pintura, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, papelerías y artículos eléctricos.

2.3. (C3) Industrial liviano y pesado: Integran esta tipología, actividades de carácter tanto minorista como mayorista, con almacenamiento anexo: Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada, ferretería, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera, cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas, vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos, hornos de material (combustible y refractario), papeles y cartones en resmas, rollos de bobinas o similares a estas.

2.4. (C4) Recuperación de materiales: Integra éstas, actividades destinadas a la compra y venta de chatarra menor, papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera y textiles. Requiere área interna de cargue y descargue.

2.5 (C5) Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor: La integran actividades como la compra y venta de los siguientes artículos: Vehículos automotores, maquinaria de construcción, agrícola e industrial, motores y plantas eléctricas. Negociación de artículos al por mayor, mediante exhibición. No tiene almacenamiento ni expendio directo.

2.6. (C6) Centro de acopio o plaza de mercado: Almacenamiento y expendio al por mayor de víveres. Requieren área para parqueo de visitantes, cargue y descargue en extensión igual o mayor al área construida.

2.7 (C7) Supermercados y almacenes por departamentos: Expendio al por mayor de víveres, artículos complementarios, personales y para el hogar. Requieren parqueo para visitantes.

2.8. (C8) Pasajes y centros comerciales: Conjunto de locales centrados, dedicados a la venta de artículos de diversos tipos y a la prestación de servicios.

2.9. (C9) Mayorista medio suntuario: Actividades relacionadas con la tipología C2 al por mayor. Requiere almacenamiento anexo.

2.10 (C10) Alto riesgo colectivo: Expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor, de combustibles sólidos o gaseosos.

3. Usos de servicios S: Corresponde a la regulación de actividades previstas para satisfacer las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios. Comprende las siguientes topologías:

3.1. (S1) Mayor de reparación y mantenimiento: Talleres de reparación de automotores, motos, maquinaria agrícola y para construcción.

3.2. (S2) Medios de reparación y mantenimiento industrial: Talleres para equipo industrial, plantas, transformadores, motores eléctricos, de refrigeración, de bombeo, motores y herramientas industriales, maquinarias, calderas y similares.

3.3 (S3) Taller industrial mediano: Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinarias, soldadura, niquelado, vulcanizado y cromado o similares.

3.4. (S4) Taller de servicio liviano: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidad visual o similares.

3.5. (S5) Medios específicos: Prenderías, juegos de azar, hoteles, moteles, pensiones, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.

3.6 (S6) Personales especiales: Lavandería, heliográficas, mimeógrafos, litografía y tipografía, implementos para banquetes, fotograbado o similares.

3.7. (S7) Personales generales: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y

odontológicos individuales, esparcimiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.

3.8. (S8) Oficinas

3.9. (S9) Servicios básicos: Administración pública y diplomática, religiosa, educacionales, bancarias y crediticias.

3.10. (S10) Generales de depósito: Almacenamiento de toda clase de productos y materia prima.

3.11 (S11) Al vehículo liviano (hasta tres toneladas): Estaciones de servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación, parqueaderos.

3.12 (S12) Al vehículo pesado (de más de tres toneladas): Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación de motor.

3.13 (S13) Mortuorio: Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios. Cementerios con bóvedas.

3.14 (S14) Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje.

3.15 (S15) Salubridad: Clínicas, hospitales, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios.

4. Uso industrial: Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto, el proceso de transformación de materia primas o el ensamble de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

4.1. (I1) Industria mayor: Aquella susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales u otros efectos nocivos o perturbadores.

4.2 (I2) Industria mediana: Opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos.

4.3 (I3) Industria artesanal: Procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativos o similares que no requieren energía industrial, no ocupan grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos.

5. Uso recreativo (RC): Actividades orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, hacia la preservación del medio ambiente, a la protección de las corrientes naturales del agua.

5.1. (RC1): Comprende la regulación de los espacios públicos y en particular, en parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales.

5.2. (RC2): Centros deportivos y de espectáculos, juegos mecánicos y similares.

ARTÍCULO 11. Clasificación de usos del suelo por categorías

La clasificación del suelo se establecerá sobre las siguientes categorías:

- 1. Principal:** es la predominante en una zona, establece el carácter de dicha actividad en el área de influencia.
- 2. Complementario:** es toda actividad que contribuye al funcionamiento del uso establecido como principal, con el cual es compatible y puede funcionar en cualquier predio del área, sin afectar el uso principal.
- 3. Restringido:** es la actividad que por la magnitud de las instalaciones requeridas o por el impacto que genera puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto físico como ambientales.
- 4. Prohibido:** es la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal.

ARTÍCULO 12. Usos del suelo por zonas homogéneas según categoría

Con base en la clasificación y categorías de uso expresadas en el artículo anterior, los usos para las zonas homogéneas son:

Zona 1 (Recreativa): Está integrado por el sector donde se ubica el Coliseo, entre el barrio Villa Luz y carrera 26, abarcando las calles 17, 18 y 19.

A) Usos del Suelo:

1. Usos Principal:

Recreativo.

2. Uso Complementario:

Residencial.

3. Uso Prohibido:

Comercial en la categoría de: (C1) Minorista básico, (C2) Minorista medio suntuario, (C3) Industrial liviano y pesado, (C4) Recuperación de materiales, (C5) Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor, (C6) Centro de acopio o plaza de mercado, (C7) Supermercados y almacenes por departamentos, (C8) Pasajes y Centros Comerciales, (C9) Mayorista medio suntuario, (C10) Alto riesgo colectivo; Servicio en las categorías de: (S1) Mayor de reparación y mantenimiento, (S2) Medios de reparación y mantenimiento industrial, (S3) Taller industrial mediano, (S4) Taller de Servicio Liviano, (S5) Medios Específicos, (S6) Servicios Especiales, (S7) Personales generales, (S8) Oficinas, (S9) Servicios Básicos, (S10) Generales de depósito, (S11) Al vehículo liviano (hasta tres toneladas), (S12) Al vehículo pesado (de más de tres toneladas), (S13) Mortuorio, (S14) Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje, (S15) Salubridad; industriales en la categoría de: (I1) Industrial mayor, (I2) Industria Mediana, (I3) Industria artesanal.

En aquellos lugares donde existan los usos que se están prohibiendo, se podrán quedar allí pero no será posible que se asienten nuevas actividades iguales o similares a las prohibidas.

B) Normas específica para la zona:

Dimensiones mínimas de lote: 64 metros cuadrados y un frente de 5 metros.

Índice de construcción: 77% del área total del lote

Altura máxima: Dos pisos

Zona 2 (Residencial): Está integrado por las calles 15 a 21 con carreras 19 a 26, exceptuando las manzanas que comprenden el parque principal (calle 19 y calle 20 con carrera 20 y 21 y el sector del coliseo.

A) Usos del Suelo:

1. Usos Principal:

Residencial.

2. Uso Complementario:

Comercial en la siguiente categoría: (C1) Minorista básico, Servicios en las categorías: (S7) Personales generales, (S9) Servicios Básicos, (S15) Salubridad;

industriales en la categoría de: (I3) Industria artesanal y Recreativos en la categoría de RC1.

3. Uso Restringido:

Comercial en la siguiente categoría: (C2) Minorista medio suntuario, (C8) Pasajes y Centros Comerciales. Servicios en la categoría de: (S4) Taller de Servicio Liviano, (S5) Medios Específicos, (S6) Servicios Especiales, (S8) Oficinas.

4. Uso Prohibido:

Comercial en la categoría de: (C3) Industrial liviano y pesado, (C4) Recuperación de materiales, (C5) Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor, (C6) Centro de acopio o plaza de mercado, (C7) Supermercados y almacenes por departamentos, (C9) Mayorista medio suntuario, (C10) Alto riesgo colectivo; Servicio en las categorías de: (S1) Mayor de reparación y mantenimiento, (S2) Medios de reparación y mantenimiento industrial, (S3) Taller industrial mediano, (S10) Generales de depósito, (S11) Al vehículo liviano (hasta tres toneladas), (S12) Al vehículo pesado (de más de tres toneladas), (S13) Mortuorio, (S14) Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje, industriales en la categoría de: (I1) Industrial mayor, (I2) Industria Mediana.

En aquellos lugares donde existan los usos que se están prohibiendo, se podrán quedar allí pero no será posible que se asienten nuevas actividades iguales o similares a las prohibidas.

B) Normas específica para la zona:

Dimensiones mínimas de lote: 64 metros cuadrados y un frente de 5 metros. Para vivienda unifamiliar en dos pisos, la dimensión mínima será de 49 metros cuadrados y un frente de 7 metros

Índice de construcción: 77% del área total del lote

Altura máxima: Dos pisos

En ésta zona, no se permitirá el establecimiento de marraneras.

Zona 3 (Comercial, Mixto): comprendida por el sector del parque principal, ubicado entre calles 19 y 20 con carreras 20 y 21.

A) Usos del Suelo:

1. Uso Principal:

Comercial en sus diferentes categorías: (C1) Minorista básico, (C2) Minorista medio suntuario, (C3) Industrial liviano y pesado, (C4) Recuperación de materiales, (C5) Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor, (C6), Centro de acopio o plaza de mercado, (C7), Supermercados y almacenes por

departamentos, (C8) Pasajes y centros comerciales, (C9) Mayorista medio suntuario.

2. Uso Complementario:

Residencial, Servicios en las categorías de: (S4) Taller de servicio liviano, (S5) Medios específicos, (S6) Personales especiales, (S7) Personales generales, (S8) Oficinas, (S9) Servicios básicos, (S15)Salubridad; industriales en las categorías de: (I2) Industria mediana, (I3) Industria artesanal.

3. Uso Restringido:

Comercial en la siguiente categoría: (C10) Alto riesgo colectivo; servicios en las siguientes categorías: (S1) Mayor de reparación y mantenimiento, (S2) Medios de reparación y mantenimiento industrial, (S3) Taller industrial mediano.

4. Uso Prohibido:

Servicio en las categorías de: (S11) Al vehículo liviano (hasta tres toneladas), (S12) Al vehículo pesado (de más de tres toneladas), (S13) Mortuorio, (S14) Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje, industriales en la categoría de: (I1) Industrial mayor.

En aquellos lugares donde existan los usos que se están prohibiendo, se podrán quedar allí pero no será posible que se asienten nuevas actividades iguales o similares a las prohibidas.

B) Normas específicas para la zona

Dimensiones mínimas de lote: 64 metros cuadrados y un frente de 5 metros.

Índice de construcción: 77% del área total del lote

Altura máxima: Dos pisos

ZONA 4 (Desarrollo Urbano): Se localiza contigua al Barrio Villa Luz, Barrio San Vicente de Paúl, el sector sur del municipio entre la carrera 21 y calle 15 hasta llegar a la carrera 23 y 24 con calle 16 detrás del Hospital Laureano Pino y los sectores que se encuentran entre la carrera 19 con calles 19 y 20.

1. Usos Principal:

Residencial (vivienda de interés social)

2. Uso Complementario:

Comercial en la siguiente categoría: (C1) Minorista básico, Servicios en las categorías: (S7) Personales generales, (S9) Servicios Básicos, (S15)Salubridad;

industriales en la categoría de: (I3) Industria artesanal y Recreativos en la categoría de RC1.

3. Uso Restringido:

Comercial en la siguiente categoría: (C2) Minorista medio suntuario, (C8) Pasajes y Centros Comerciales. Servicios en la categoría de: (S4) Taller de Servicio Liviano, (S5) Medios Específicos, (S6) Servicios Especiales, (S8) Oficinas.

4. Uso Prohibido:

Comercial en la categoría de: (C3) Industrial liviano y pesado, (C4) Recuperación de materiales, (C5) Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor, (C6) Centro de acopio o plaza de mercado, (C7) Supermercados y almacenes por departamentos, (C9) Mayorista medio suntuario, (C10) Alto riesgo colectivo; Servicio en las categorías de: (S1) Mayor de reparación y mantenimiento, (S2) Medios de reparación y mantenimiento industrial, (S3) Taller industrial mediano, (S10) Generales de depósito, (S11) Al vehículo liviano (hasta tres toneladas), (S12) Al vehículo pesado (de más de tres toneladas), (S13) Mortuorio, (S14) Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje, industriales en la categoría de: (I1) Industrial mayor, (I2) Industria Mediana.

En aquellos lugares donde existan los usos que se están prohibiendo, se podrán quedar allí pero no será posible que se asienten nuevas actividades iguales o similares a las prohibidas.

B) Normas específica para la zona:

Dimensiones mínimas de lote: 64 metros cuadrados y un frente de 5 metros. Para vivienda unifamiliar en dos pisos, la dimensión mínima será de 49 metros cuadrados y un frente de 7 metros
Índice de construcción: 77% del área total del lote
Altura máxima: Dos pisos

ZONA 5 (Servicio Mortuorio): Se localiza contiguo al Barrio San Vicente de Paul, entre Calles 18 y 19 con carrera 18 y el perímetro urbano.

1. Uso Principal:

(S13) Mortuorio.

2. Uso Complementario:

Servicios en las categorías: (S15) Salubridad;.

3. Uso Restringido:

Comercial en la siguiente categoría: (C1) Comercial Básico, Servicios en la categoría de: (S8) Oficinas, (S9) Servicios Básicos.

4. Uso Prohibido:

Residencial, Comercial en la categoría de: (C2) Minorista medio suntuario, Minorista básico (C3) Industrial liviano y pesado, (C4) Recuperación de materiales, (C5) Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor, (C6) Centro de acopio o plaza de mercado, (C7) Supermercados y almacenes por departamentos, (C8) Pasajes y Centros Comerciales, (C9) Mayorista medio suntuario, (C10) Alto riesgo colectivo; Servicio en las categorías de: (S1) Mayor de reparación y mantenimiento, (S2) Medios de reparación y mantenimiento industrial, (S3) Taller industrial mediano, (S4) Taller de Servicio Liviano, (S5) Medios Específicos, (S6) Servicios Especiales, (S7) Personales generales, (S10) Generales de depósito, (S11) Al vehículo liviano (hasta tres toneladas), (S12) Al vehículo pesado (de más de tres toneladas), (S14) Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje, industriales en la categoría de: (I1) Industrial mayor, (I2) Industria Mediana, (I3) Industria artesanal y Recreativos en la todas las categorías.

En aquellos lugares donde existan los usos que se están prohibiendo, se podrán quedar allí pero no será posible que se asienten nuevas actividades iguales o similares a las prohibidas.

B) Normas específica para la zona:

Dimensiones mínimas de lote: 64 metros cuadrados y un frente de 8 metros.

Índice de construcción: 77% del área total del lote

ARTÍCULO 13. Usos para los suelos de protección en el área urbana

Los usos para los suelos de protección en el área urbana serán:

A) Por protección a retiros a fuentes hídricas

Serán suelos de protección por recuperación de retiros a fuentes hídricas todos los cuerpos de agua que se encuentran en el área urbana, en especial: a) La quebrada San José, b) El Caño La Perra, c) El Caño Colegurre, d) El Caño Villa Luz, e) El Caño el Filo; cuyos usos son los siguientes:

1. Usos Principal:

Forestal

2. Uso Complementario:

Investigación con fines educativos y de recuperación.

3. Uso Restringido:

Pesca artesanal, deportiva y para la subsistencia.

4. Uso Prohibido:

Residencial, todo tipo de actividades comerciales, industriales y de servicio.

B) Por patrimonio arquitectónico, histórico y cultural

Serán suelos por patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, aquellas edificaciones, monumentos, bustos e imágenes relacionados en el artículo 8, literal A), numeral 2 del presente acuerdo; sus usos están directamente relacionados con las zonas donde se encuentre.

C) Aprovechamiento de servicios públicos.

Serán suelos de protección para aprovechamiento de servicios públicos los establecidos en el artículo 8, literal A), numeral 3 del presente acuerdo, cuyos usos son:

1. Uso Principal:

Infraestructura de servicios públicos

2. Uso Prohibido:

Residencial, Todo tipo de actividades comerciales, industriales y de servicio.

En este tipo de suelos se pretende dejar las viviendas ubicadas actualmente en las áreas donde se encuentren estas infraestructuras, pero desestimando totalmente nuevos asentamientos.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Cuadro 1. Usos del suelo para el área urbana

Zona	Barrios	Usos permitidos			Usos prohibidos	Suelo de Protección	Usos en suelo de Protección
		Uso principal	Uso complementario	Uso restringido			
1 (Recreativa)	Coliseo, entre el barrio Villa Luz y carrera 26	Recreativo	Residencial		C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S10, S11, S12, S13, S15, I1, I2, I3, I4, I5		Principal: Forestal. Complementario: Investigación con fines educativos y de recuperación, Recreativo. Prohibido: Todos los demás (R, C, I)
							Principal: Recreativo Prohibido: Todos los demás (R, C, I)
							Uso principal: forestal. Uso complementario : Ninguno Uso prohibido: Todos los demás (R, C, I)

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Cuadro 1 (continúa). Usos del suelo para el área urbana

Zona	Barrios	Usos permitidos			Usos prohibidos	Suelo de Protección	Usos en suelo de Protección
		Uso principal	Uso complementario	Uso restringido			
2(Residencial)	calles 15 a 21 con carreras 19 a 26, exceptuando las manzanas que comprenden el parque principal.	Residencial	C1, S7, S9, S15, I3, Rc1.	C2, C8, S4, S5, S6, S8,	C3, C4, C5, C6, C7, C9, C10, S1, S2, S3, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2, I5.		Principal: Forestal. Restringido: Recreativo Prohibido: Todos los demás (R, C, I)
3 (Comercio Mixto)	sector del parque principal, ubicado entre calles 19 y 20 con carreras 20 y 21	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9	S4, S5, S6, S7, S8, S9, S15, I2, I3.	C10, S1, S2, S3.	S10, S11, S12, S13, S14, I1.	No presenta	

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Cuadro 1 (continúa). Usos del suelo para el área urbana

Zona	Barrios	Usos permitidos			Usos prohibidos	Suelo de Protección	Usos en suelo de Protección
		Uso principal	Uso complementario	Uso restringido			
4 (Desarrollo urbano)	Barrio Villa Luz, Barrio San Vicente de Paul y los sectores que se encuentran entre la calle 19 y el perímetro urbano.	Residencial (vivienda de interés social)	C1, S7, S9, S15, I3, Rc1	C2, S4, S6, S8, C8, S5	C3, C4, C5, C6, C7, C9, C10, S1, S2, S3, S10, S11, S12, S13, S14, I1, I2.		Principal: Forestal. Restringido: Recreativo Prohibido: Todos los demás (R, C, I)
5 (Servicio Mortuorio):	Barrio San Vicente de Paul, en la manzana 4 de las fichas catastrales. Entre Calles 18 y 19 con carrera 18 y el perímetro urbano.	Mortuorio.	S15	C1, S8, S9	C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S10, S11, S12, S14, I1, I2, I3, I, Rc1 y Rc2.		

ARTÍCULO 14. Normas Generales de los usos del suelo

Las normas generales y terminología empleada, son de aplicación para todas las zonas del área urbana.

ARTÍCULO 15. Terminología

Para los fines de interpretación y aplicación de las distintas disposiciones que conforman el presente acuerdo, se tendrá en cuenta la siguiente terminología básica:

ALERO: Es la parte de la cubierta que sobresale de la línea de paramento y que sirve de protección del peatón.

ANDÉN: Es la superficie de la vía pública destinada al tránsito peatonal, componente fundamental y estructurante del espacio público. La franja de circulación peatonal debe ser tal que después de disponer de la franja de servicios en la que se localice el mobiliario urbano, que apoya el uso del andén; se permita la circulación libre y continua.

ANTEJARDÍN: Es el área privada comprendida entre la línea del paramento y la línea de demarcación de la sección vial,

ÁREA: Es toda superficie comprendida dentro de un perímetro.

ÁREA BRUTA: Es la superficie total de un terreno.

ÁREA CONSTRUIDA: Es la suma de las áreas cubiertas de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

ÁREA DE CUBIERTA: Es la proyección de los techos o voladizos de una edificación sobre un plano horizontal e inferior.

ÁREA DE OCUPACIÓN: Es la superficie del terreno o lote sobre el cual se puede construir una edificación.

ÁREA DE CESIÓN: Son las áreas que todo urbanizador debe ceder al municipio o a cualquier entidad sin ánimo de lucro, previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal, para circulación vehicular y peatonal, recreación, zonas verdes y para localización de servicios comunales. Las cesiones forman parte de los bienes de uso público del Municipio. Se aplican a todo proyecto urbano, incluso

los de desarrollo individuales y a los proyectos rurales de acuerdo a la norma específica que regulen las zonas homogéneas.

ÁREA INDUSTRIAL: Es aquella cuya actividad principal tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos.

ÁREA LIBRE: Es la superficie resultante de descontar del área bruta el área construida y debe conservarse en toda la altura de la edificación.

ÁREA LIBRE PRIVADA: Es toda superficie de terreno libre de construcción, sobre la cual sólo tienen derecho de acceso y usufructo sus legítimos propietarios.

ÁREA LIBRE PÚBLICA: Es toda superficie de terreno libre de construcción, de propiedad del Estado y a la cual tienen derecho de libre acceso y disfrute, todas las personas de un conglomerado humano o comunidad en general, por estar destinadas al uso público (pertenecen a esta categoría: vías, parques, plazas, plazoletas, etc.)

ÁREA NETA: Es la superficie resultante de descontar del área bruta las áreas de retiros obligados y las áreas libres y las de cesión.

ÁREAS RESIDENCIALES: Son aquellas cuyo uso principal y predominante es la vivienda en todas las modalidades, donde los demás usos complementarios contribuirán para su buen funcionamiento.

ÁREA RESIDUAL: Es el espacio que sobran del proceso de urbanización y loteo, la cual no es utilizable para construcción alguna.

ÁREA RURAL: Se entiende por área rural, la zona del territorio municipal dispuesta esencialmente para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos, para fines agropecuarios, recreativos y turísticos. Se excluyen las áreas urbanas de los corregimientos. Es la franja que se encuentra fuera del perímetro urbano del municipio y los límites municipales.

ÁREA URBANA: Es la parte del territorio municipal que se encuentra plenamente vinculada al desarrollo y que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. Cuya destinación está dirigida al uso residencial, comercial e industrial y de manera complementaria, a los usos social y de servicios.

ÁREA ÚTIL: Es la parte del área neta una vez excluidos los retiros generales de urbanizaciones y los de construcción.

BALCÓN: Área cubierta de una edificación abierta al exterior y protegida por un antepecho.

BUITRÓN: Es el espacio vacío en forma de canal, utilizado para la extracción de gases, la ventilación o la conducción de instalaciones eléctricas, sanitarias y similares.

CALZADA : Es la superficie de la vía pública destinada a la circulación vehicular.

CARRIL: Es la mínima división superficial y longitudinal de la calzada por la cual puede circular un vehículo.

CERTIFICADO: Constancia expedida por una oficina de la Administración Municipal mediante el cual se determina sobre un asunto.

CERTIFICADO DE CONCORDANCIA: Constancia expedida por la Oficina de Planeación Municipal, una vez se termine una obra.

CERTIFICADO DE UBICACIÓN: Es la constancia expedida por la Dirección de Planeación Municipal sobre la posibilidad de localización o ubicación de un uso o actividad, lo cual no implica autorización para su funcionamiento, su vigencia será de un año, prorrogable.

CORREDOR DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE: Entiéndase como tal las cuadras a lo largo de las vías sobre las cuales se desplaza el transporte público y privado en alto grado de intensidad vehicular, donde se dan varios usos a las edificaciones.

COTA DE NIVEL: Número que en los planos indica la altura de un punto, ya sea sobre el nivel del mar o sobre otro plano de referencia.

CRUCE DE PEATONES: Es la zona de la calzada, que delimitada por signos especiales como rayas continuas de pintura paralelas al eje de la vía o “paso de cebra”, u otro sistema, está reservada al cruce de los transeúntes y goza de la debida prelación sobre el tránsito vehicular.

CULATA: Es el elemento de cierre de una edificación que conforma una fachada cerrada.

CUNETAS: Son zanjas técnicamente dispuestas que hacen parte de la sección vial, con el fin de drenar el agua de la superficie y mantener la estructura del pavimento en buen estado.

DENSIDAD: Es la relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, construcciones usos o actividades.

DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área bruta.

DENSIDAD NETA DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área neta.

DENSIDAD DE VIVIENDA Y DE POBLACIÓN: Es la relación que expresa el número de viviendas o de habitantes por unidad de superficies.

DELINEACIÓN URBANA: Es la información que la Oficina de Planeación suministra, previa solicitud de un interesado, sobre las normas urbanísticas o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio.

DERECHO DE VÍA: Zona de reserva vial. El derecho de vía es la faja que se requiere para la construcción, reconstrucción, protección y en general para la buena operación del tránsito vehicular, peatonal y zona verde pública.

DESARROLLO URBANÍSTICO: Es la resultante del proceso mediante el cual un terreno es dotado de servicios y de infraestructura, inherentes a la actividad que se va a desarrollar de conformidad con los reglamentos legales vigentes a la materia.

DESTINACIÓN: Determinación de actividad para una edificación o terreno.

EJE DE VÍA: Es la línea que marca simétricamente la división en partes iguales de la calzada de la vía.

EQUIPAMIENTO: Conjunto de servicios e instalaciones físicas, necesarias para la prestación de servicios comunales.

DEMOLICIÓN: Es el acto de derribar, total o parcialmente una obra civil en general.

ESPACIO PÚBLICO: Es el conjunto de inmuebles públicos, y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, que trascienden por tanto los límites de los intereses individuales de los habitantes. Sitio o lugar de propiedad colectiva en el cual la Administración Municipal y la comunidad tienen derechos y responsabilidades.

ESTACIÓN DE SERVICIO: Establecimiento que reúne las condiciones necesarias para suministrar los elementos que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

EJES VIALES: Es el conjunto de vías que conforman el sistema vial principal del municipio.

FACHADA: Es la parte externa de una edificación.

FACHADA ABIERTA: Superficie exterior de una edificación que sin restricciones, dispone de superficies libres para la iluminación y ventilación naturales.

FACHADA CERRADA: Es la fachada de una edificación que carece de aberturas para ventilación e iluminación naturales.

FACHADA SEMICERRADA: Es la fachada que combina las dos formas anteriores.

FONDO DEL LOTE: En lotes regulares, es la medida entre los linderos anteriores y posteriores del lote y en los irregulares la medida promedio entre dichos linderos.

FRENTE DEL LOTE: Es la parte anterior del predio, adyacente a la vía pública. Para galpones, invernaderos y/o construcciones similares y en general en aquellos de difícil determinación, a juicio de la oficina de Planeación, el frente será la menor dimensión.

FUNERARIA: Es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o exequiales con o sin preparación de cadáveres.

GÁLIBO: Distancia libre vertical a elementos superiores o laterales que permite el tránsito seguro de vehículos y personas.

IMPACTO AMBIENTAL: Son los efectos causados por un uso o actividad en el medio ambiente.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es el factor que multiplicado por el área neta, da como resultado el área máxima permitida para construir. Para urbanizaciones a desarrollar, el índice se aplica al área neta de cada lote.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es el porcentaje que multiplicado por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima a ocupar con la edificación del primer piso, de torre o plataforma.

ISLA: Es la zona en las estaciones de servicio sobre las cuales localiza los surtidores para el despacho del combustible a los vehículos.

LICENCIA: Es el acto administrativo por medio del cual se definen las normas urbanísticas y/o arquitectónicas. Las especificaciones técnicas y se autoriza la construcción, la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Permiso condicionado al cumplimiento de las normas vigentes sobre la materia, que concede la Dirección de Planeación Municipal para la iniciación de obras de construcción, hasta tanto se cumpla con todos los requisitos legales exigidos para la obtención.

LICENCIA DE USO Y FUNCIONAMIENTO: Es la autorización que se otorga por parte de la autoridad competente para el funcionamiento de una actividad determinada, posterior a la obtención ante la Dirección de Planeación Municipal del certificado de ubicación.

LÍMITE MUNICIPAL: Es una línea imaginaria establecida legalmente, que determina los linderos del municipio con los municipios vecinos.

LINDERO: Es la línea imaginaria o real que sirve de limite entre dos propiedades.

LOCAL: Es espacio destinado a un uso específico distinto al residencial.

LOTE URBANIZADO: Es un terreno resultado de un proceso de urbanización.

LOTES URBANIZADOS NO CONSTRUIDOS: Son los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano, despropósitos de áreas edificadas, sobre los cuales no exista licencia de construcción vigente; que se encuentren incorporados plenamente a la malla vial y de servicios públicos mediante un proceso de urbanización formal o informal; que estén habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones y que además se encuentren en una o varias de las siguientes situaciones:

1. Que estén localizados dentro del perímetro del centro de la ciudad.
2. Que pertenezcan a zonas determinadas por el Plan de Ordenamiento, como de desarrollo prioritario, de renovación o de futura expansión.
3. Los lotes que se encuentran en las circunstancias anteriores y sólo dispongan de edificaciones transitorias o inestables como cubiertas con ramadas, sin pisos definitivos, lotes cercados por muros y similares, se considera también, como lotes urbanizados no construidos.

LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Son aquellos terrenos libres, ubicados dentro del perímetro urbano, sobre los cuales no se haya otorgado

aprobación para adelantar obras de urbanización por parte de la Dirección Municipal de Planeación, o que habiéndose otorgado, el urbanizador no haya ejecutado más del 50% de estas obras; que no se encuentren vinculados a la malla urbana vial y de servicios públicos, pero estén habilitados física y normativamente para hacerlo en forma directa, o en forma indirecta a través de otros terrenos que hayan sido desmembrados de ellos y que además se encuentren en una o varias de las siguientes situaciones:

1. Que estén localizados dentro de los perímetros urbano y sanitario definidos por la Dirección de Planeación Municipal.
2. Que pertenezcan a zonas determinadas por el Plan de Ordenamiento territorial, como de desarrollo prioritario de renovación o de futura expansión.

MALLA URBANA: Es el área urbana provista de red articulada e interconectada de vías y de redes de servicios públicos, desarrollada y construida con un tejido vial denso y continuo.

MANZANA: Es la unidad de división convencional de superficie en un área urbana, delimitada por los alineamientos de las vías o de espacios de uso público.

MARQUESINA: Elemento sobresaliente de una fachada que sirve de cubierta de protección y cuya estructura en voladizo hace parte de la edificación.

MEZANINE O MANSARDA: Es el nivel intermedio integrado al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de éste.

MODIFICACIÓN: Es cambiar un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento o expresión ambiental.

MULTIFAMILIAR: Es el conjunto de más de dos unidades de vivienda.

NOMENCLATURA: Es el sistema a través del cual se identifica en una malla urbana o rural, las vías vehiculares, peatonales y los predios y construcciones.

NÚCLEOS URBANOS: Son asentamientos ubicados fuera del perímetro urbano con características similares a los sectores que conforman el área urbana.

OBRAS DE URBANISMO: Son todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno hasta dejarlo completamente dotado de la infraestructura vial y de

servicios públicos para hacerlo utilizable, de tal forma que se pueda legalmente edificar sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.

OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN: Son las obras básicas que permitan hacer habitable en condiciones precarias un terreno, dejándolo con posibilidades de lograr un mejoramiento sustancial en el futuro, por medio de un desarrollo evolutivo de la urbanización.

OCHAVA: Esquina de una manzana o de una edificación recortada en ángulo o en forma curva.

PARAMENTO: Es la línea que determina el límite de construcción permitida en el frente de un lote.

PARQUEADERO: Es el área cubierta o descubierta que se destina al estacionamiento de vehículos.

PATIO: Espacio descubierto en una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación naturales.

PAVIMENTO: Es la capa de rodadura de la calzada de una vía o del espacio destinado al parqueo de vehículos.

PERALTE: Inclinación transversal de una calzada, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

PERÍMETRO URBANO: Es la línea que delimita y separa el suelo urbano, del resto del territorio Municipal establecido legalmente.

PERÍMETRO DE SERVICIOS: Es la cota municipal hasta donde es factible la prestación de servicios públicos de abastecimiento y evacuación.

PERMISO: Es el acto administrativo por el cual la Oficina de Planeación, autoriza la ampliación, modificación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones localizadas en las áreas urbanas, suburbanas o rurales.

PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO: Es la propuesta arquitectónica que en términos generales establezca fachadas, alturas, distribución de los espacios internos de las unidades de vivienda, volumétricas y cubiertas; sin que se constituya en el proyecto arquitectónico.

PROYECTO ARQUITECTÓNICO: Es el diseño definitivo y la representación gráfica mediante planos arquitectónicos y técnicos de una edificación que se

proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

PROYECTO DE PARCELACIÓN: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura de las cesiones de uso públicos y comunitarias, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

PROYECTO URBANÍSTICO: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. En el Municipio de San Andres de Cuerquia, todo proyecto urbanístico debe contemplar el planteamiento arquitectónico, estructural, hidráulico, sanitario, eléctrico y de red de gas.

RECIBO DE CONSTRUCCIÓN: Permiso que concede la Dirección de Planeación Municipal, por medio del cual se legaliza en forma definitiva una edificación construida de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la materia.

REFORMA: Es la modificación de un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento y expresión ambiental.

REFORMA MENOR: Comprende la reforma de interiores con redistribución parcial de los espacios, sin ocasionar nuevas destinaciones, o el cambio del techo existente por otro de estructura y diseño similares.

REFORMA PARCIAL: Es la que implica redistribución o modificación de los espacios interiores, para obtener nuevas destinaciones, y con la cual se ocasiona modificación en la fachada con cambio de las correspondientes cerraduras, o el cambio del techo existente por losa.

REFORMA TOTAL: Entiéndase por tal, todo cambio en las estructuras que represente la sustitución de muros portantes por vigas, columnas y elementos similares, o que implique demolición y redistribución de los espacios para procurar nuevas destinaciones con las cuales se ocasione una modificación o rediseño de la fachada.

REMODELACIÓN: Es el reordenamiento o reforma de un edificio, o espacio urbano para modificar sustancialmente su destinación, volumetría, arquitectura, conservando sus elementos constructivos iniciales.

REPARACIÓN: Componer los elementos constitutivos de una obra civil volviéndolos a su estado original.

RESTAURACIÓN: Reconstrucción o adecuación de una edificación o espacio urbano para recuperar su aspecto original y sus valores arquitectónicos, urbanísticos y culturales.

RETIRO: Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote en cualquiera de sus lados, con relación a los linderos de éste.

SATURACIÓN: Entiéndase como tal el grado máximo de concentración de una misma actividad o uso cualquiera.

SECCIÓN DE VÍA: Es el área conformada y contenida en los paramentos de construcción y / o por los elementos naturales, que constituyen el espacio público, en el cual se identifican diversos elementos fijos, constitutivos de las vías. Los elementos fijos de la sección vial son: Las calzadas, los separadores, las zonas verdes, los andenes, las bahías de parqueo y las franjas de control ambiental.

SECCIÓN PÚBLICA DE VÍA: Es la distancia transversal total de una vía comprendida entre límites con la propiedad privada colindante.

SEPARADOR: Es el elemento organizador verde o en ocasiones especiales duro de la vía pública, situado en la calzada y en dirección paralela a su eje. Su función es canalizar los flujos de tráfico. Controlar maniobras inadecuadas y proporcionar protección a los peatones. El separador contiene un mobiliario que forma parte de los servicios de calzada (Señalización, Arborización e iluminación).

SERVITECA: Es el establecimiento destinado al mantenimiento menor y suministro de insumos para los vehículos.

SEMISÓTANO: Piso de una edificación que no sobresale más de uno con cincuenta metros (1.50m) sobre el nivel del andén.

SÓTANO: Es la parte de una edificación que está totalmente embebida en el terreno.

TAPASOL - PARASOL: Elemento adosado a la fachada, que sirve de cubierta de protección y cuyas características constructivas son en materiales livianos.

UNIDAD DE VIVIENDA: Entiéndase como tal una casa o apartamento para una familia.

URBANIZACIÓN: Es un proceso por medio del cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de aprobación del proceso. A éste proceso también se le llama “desarrollo urbanístico”.

URBANIZACIÓN COMERCIAL: Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para el uso principal de las actividades comerciales de compraventa e intercambio de mercancías o de servicios.

URBANIZACIÓN INDUSTRIAL: Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para uso principal de las actividades industriales de transformación de materias primas y elaboración de productos.

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL: Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecua específicamente para uso principal de la vivienda, pudiendo tener además usos complementarios y compatibles con ésta.

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CON OBRAS MÍNIMAS O DE INTERÉS SOCIAL: Es aquella que se destina a dar soluciones de vivienda de interés social mediante la habilitación de terrenos con las obras mínimas de infraestructura vial y de servicios públicos pero con previsión de un espacio público adecuado para su futuro mejoramiento.

VÍA: Es la superficie destinada a la circulación de vehículos y/o peatones.

VÍA OBLIGADA: Es aquella que se considera necesaria para el desarrollo urbano del municipio y rige por consiguiente con carácter obligatorio tanto en el proyecto como en la construcción.

VÍA PÚBLICA: Es la separación total en metros, comprendida entre los bordes interiores de andenes o entre los linderos con la propiedad privada. Permite el libre acceso y circulación a las personas y vehículos y que es propiedad de la comunidad en general representada en el Estado.

VIVIENDA: Es la edificación o parte de ésta, destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento a familias y a personas en particular.

VIVIENDA APAREADA: Son aquellas edificaciones que al unirse una con otra forman par y dan continuidad al desarrollo de la infraestructura física.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Es la edificación diseñada para residencias independientes de dos (2) familias.

VIVIENDA CAMPESINA: Es la vivienda habitada generalmente en forma permanente y con las comodidades propias del pequeño aparcerero, agricultor, agregado o empresario del campo.

VIVIENDA CAMPESTRE: Es el tipo de vivienda aislada, con características fundamentales de recreo y generalmente no habitada en forma permanente. Se incluyen todas las construcciones complementarias destinadas a su operación, tales como zonas deportivas cubiertas, o casas de vigilancia o mayordomía.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Es el programa de vivienda adelantado por la administración municipal a través del establecimiento público FOVIS, destinado a la población de escasos recursos. Esta tiene leyes independientes que la regulan, las cuales deben articularse con la reglamentación del presente estatuto.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es el edificio diseñado para residencia independiente de tres (3) familias o más.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la edificación diseñada como residencia de una sola familia.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de una edificación que sobresale de la línea de paramento.

ZONA: Es un área determinada del territorio municipal cuyo concepto se determina por la conformación socioeconómica y las posibilidades geoambientales y urbanísticas.

ZONAS DE CONTROL AMBIENTAL: Son las franjas de terreno no edificable que se extienden a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial Municipal o de zonas destinadas a tratamiento especial, previstas con el objeto principal de aislar el impacto generado por la misma vía y dotar al Municipio de áreas públicas con fines paisajísticos y ambientales. Pueden eventualmente tener un carácter de Alameda, Bulevar, Jardín o Bosque.

ZONA VERDE: Espacio abierto engramado de uso público, comunal o privado, destinado a la ornamentación y control ambiental.

ZONA VERDE PRIVADA: Es la zona verde de propiedad de una o varias personas, o entidades particulares, con acceso restringido o controlado y de usufructo exclusivo de sus propietarios.

ZONA VERDE PÚBLICA: Es la zona verde libre de acceso para todas las personas por ser de propiedad común.

ZONAS VIALES: Son las áreas destinadas para lograr mediante su utilización por uso o afectación, el correcto funcionamiento de los sistemas vehiculares y peatonales que concurren en el Municipio, así como la utilización de los espacios creados por las mismas.

ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO: Son las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, las plazuelas, los accesos, las bahías, las áreas de circulación peatonal y de estacionamiento privado, exceptuando garajes.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que se destine el terreno, las construcciones, y las densidades.

ARTÍCULO 16. Normas urbanísticas y de construcción para las áreas construidas y a construir o desarrollar.

Las normas contenidas en acuerdo tienen el propósito de regular las actividades de construcción, reconstrucción, remodelación y demolición de inmuebles y/o terrenos localizados dentro del perímetro urbano del municipio.

En aquellas zonas sin ningún nivel de amenaza o riesgo, todo proceso de construcción debe observar las siguientes exigencias:

Parámetros: han de preservarse los parámetros dominantes existentes.

Voladizos: No se admitirá bajo ningún criterio voladizos cerrados.

Balcones: No se permite balcones en voladizos que sobrepasen el 80% del respectivo andén.

Techos: Una de las aguas de la cubierta ha de disponerse sobre la correspondiente vía.

Dimensiones mínimas de lote: El área mínima de cada lote, independientemente del uso, será de 62 metros cuadrados y el frente mínimo de 5 metros. La oficina de Planeación podrá utilizar dimensiones menores cuando las circunstancias

particulares del desarrollo urbanístico del sector lo permita. Para la vivienda unifamiliar en dos pisos la dimensión mínima del lote será de 49 metros cuadrados, con un frente mínimo de 7 metros.

Índices: El índice de construcción para vivienda y /o uso mixto será del 77% del total del área.

Alturas: La altura permitida para las construcciones será de tres pisos. Sin embargo la oficina de Planeación autorizará las construcciones que sobrepasen la altura señalada, siempre y cuando por cada piso adicional se deje un retiro mínimo de un metro de la línea de paramento utilizando dicho retiro como terraza sin cubierta. La junta de Planeación tendrá en cuenta para cada proyecto específico no sólo las dimensiones del lote, sino también su ubicación y calidad de los suelos.

Antejardines: El propietario de la vivienda dejará un retiro igual a un metro para el antejardín, éste será de carácter ornamental y de protección, por consiguiente no se podrá autorizar la ocupación de éste con ningún elemento construido, como rampas o escaleras.

Cerramiento de los lotes sin edificar: Los lotes que se encuentren sin edificar dentro del perímetro urbano, deberán disponer de un muro de cerramiento, de 2.50 metros de altura mínima debidamente revocado y pintado.

Patios: Los patios destinados a iluminación y ventilación deben tener un lado mínimo de 2 metros. A través de tales áreas se podrá iluminar únicamente y proporcionar ventilación a las zonas de servicio de varias unidades, siempre que se utilice vidrio opaco y en caso de que se emplee celosías, deberán localizarse a una altura mínima de 1.60 metros, con respecto al nivel de piso acabado. De ninguna manera se permitirán construcciones que propicien o faciliten el registro visual a otras viviendas.

Escaleras: La pendiente máxima de las escaleras se determinará así: dos contrahuellas más una huella: 0.64m. Contrahuella máxima de 0.18m. Huella mínima de 30cm. Ancho mínimo de la escalera un metro. Los descansos y circulares mantendrán la misma sección de las escaleras.

Andenes: Toda urbanización o edificio que se proyecte deberá construir todos los tramos correspondientes con respecto a vías obligadas, peatonales o de servicio, conservando las especificaciones que permitan continuidad al trazo general del andén. El cual deberá tener una sección mínima de 1 metro, estos no podrán ser cerrados por ningún motivo.

Iluminación y ventilación: Los espacios necesarios para iluminación y ventilación de las respectivas construcciones, serán determinadas para cada caso por la oficina de planeación.

Redes domiciliarias de energía: Si la dimensión del proyecto no permite una conexión directa a las redes eléctricas domiciliarias, se deberá adecuar interiormente los espacios exigidos por la entidad prestadora de este servicio, para instalaciones especiales.

Construcción en esquina: Cuando la construcción haya de localizarse sobre una esquina, el paramento se continuará con un radio de ochava de 2.50 metros en ambas direcciones y en la totalidad de su altura.

Altura mínima de vivienda de un piso: La altura mínima de enrase para viviendas de un piso será de 3 metros, tomadas desde el piso acabado.

Aguas lluvias: Las aguas colectadas en azoteas, balcones o en el interior de edificaciones deberá conducirse por medio de bajantes hasta el alcantarillado. En consecuencia no se permitirá su disposición sobre la vía pública.

ARTÍCULO 17. Exigencias Básicas

Toda construcción que se proyecte en cualquiera de las zonas del área urbana, deberá cumplir con lo siguiente:

1. Estudio de suelos.
2. Retiros a corrientes de agua
3. Áreas de cesión: debe ser como mínimo el 30% del área bruta para vías públicas, parqueadero de visitantes, plazoletas y senderos. 10% mínimo para zonas verdes y destinar además, el 5% a servicios comunales.
4. Vías de servicio.
5. Pendientes de la vía: la vía de tránsito automotor no podrá tener pendientes inferiores al 0.5% ni superior al 15%
6. Localización de andenes: los andenes localizados al borde de la calzada se ubicarán a 0.20 metros sobre el nivel de ellas, serán construidos por el urbanizador.
7. Vías principales
8. Sección de vías de servicio: estas tendrán como mínimo 9 metros, distribuidos así: calzada 7 metros y andes a ambos lados 2 metros.
9. Cierre de urbanizaciones: bajo ningún criterio se permitirá el cierre de urbanizaciones.

ARTÍCULO 18. Niveles de intervención y tratamiento para los bienes de valor patrimonial arquitectónico, histórico y cultural.

Los bienes de valor patrimonial arquitectónico, histórico y cultural que se ubican en las diferentes zonas del área urbana tendrán las siguientes intervenciones y tratamientos, entendidos como:

1. Conservación integral: actividades dirigidas a la protección del inmueble o del conjunto de inmuebles de carácter monumental. Tales acciones buscan preservar los inmuebles que revisten interés histórico o artístico en su espacialidad y materialidad originales, al igual que en los agregados o transformaciones posteriores a la construcción inicial.

Las intervenciones están dirigidas a proteger el bien cultural en su totalidad (volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos como las decoraciones).

En casos en que la supervivencia del edificio implique cambiar su uso, se permite la realización de pequeñas obras de adecuación como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que no alteren la volumetría, o la ocupación originales o de sus elementos arquitectónicos relevantes.

Estas obras deben ser en todos los casos ampliamente justificadas, al igual que la inserción de sistemas mecánicos e instalaciones especiales. Las obras permitidas son: Mantenimiento, reparaciones locativas y liberación.

2. Por intervención restringida: se entiende las obras que tienen como objeto a los inmuebles o a su conjunto, que conforman costados de manzana y que por sus valores deben ser conservados o recuperados.

Estas intervenciones asegurarán su finalidad por medio de un conjunto de acciones que adaptan los inmuebles a condiciones de habitabilidad normales, sin llegar a intervenir en los elementos típicos (formales, estructurales y volumétricos), que hacen homogéneo un sector de manzana, es decir tratándose de un conjunto sistemático de obras que partiendo del respeto por los elementos tipológicos formales y estructurales del edificio mismo (muros principales, subdivisiones, elementos de comunicación vertical, vanos, puertas, pórticos), permiten su adecuación a las exigencias de uso contemporáneo.

La intervención restringida comprende acciones de consolidación y reintegración de elementos constitutivos del edificio, la inserción de accesorios e instalaciones requeridas para su adecuación funcional, así como, la eliminación de elementos extraños al inmueble. Puede también implicar una ampliación de la superficie útil,

mediante intervenciones de adecuación de cuerpos agregados al edificio, la implementación de otros pisos, manzanas o buhardillas en fin, por condiciones constructivas que en todo caso correspondan a la evolución lógica de la tipología y no desfiguren su organización espacial.

Estas acciones sobre lo existente, provendrán del respeto sustancial a la implantación original del edificio; y, deben permitir que la misma acción, después de realizar las modificaciones sea legible, de modo que sus características sean fácilmente diferenciables en el conjunto del inmueble.

Las obras permitidas son : Mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación funcional, consolidación, ampliación, subdivisión.

En ambos casos las obras permitidas, se definen como:

Mantenimiento: son las obras relacionadas con la reparación de los elementos existentes. No se debe afectar la estructura portante, la distribución espacial, las características formales y funcionales, ni los usos existentes.

- a) Saneamiento de las estructuras: contra el ataque de humedades ya sean ascendentes (por capilaridad desde el terreno) o descendentes (por infiltraciones desde las cubiertas, fachadas y ventanas).
- b) Contra la flora invasiva en ellas mismas o en sus inmediaciones

Reparaciones locativas: Son aquellas obras a realizar tales como: reparación, sustitución o ampliación de tuberías, drenajes o instalaciones eléctricas, debido a taponamientos, obsolescencia, fracturas y otros.

Deben conservarse los elementos de pisos existentes o el piso original de la construcción y explorar los pañetes de los muros por donde se piensa incrustar la tubería nueva, buscando pinturas murales que por supuesto deben ser conservadas.

Adecuación funcional: Son las obras dirigidas a la adaptación o actualización funcional del inmueble en relación con el uso asignado, ya sea el original o uno diferente pero compatible con aquel o con la tipología espacial y la vocación original del inmueble. Es un proceso de diseño orientado a la conservación y por lo tanto respeta los elementos contenidos originalmente. Pueden realizarse las siguientes obras:

- a) Construcción de baños y servicios que permitan una normal habitabilidad.

- b) Apertura de vanos de puertas o comunicaciones, relaciones interiores, de forma excepcional siempre y cuando se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en pisos, paredes o entrepisos.
- c) Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes, divisiones bajas) o se diferencien por el material, color, entre otros, en cuyo caso el espacio resultante no debe afectar el tipo o proporción original del edificio. Sin embargo se debe mantener la unidad de los espacios de carácter singular como la crujía la calle, se debe conservar igualmente las circulaciones de galerías, pasillos, zaguanes y escaleras.
- d) Incorporación de sistemas técnicos y equipos que por el uso se consideren necesarios: agua, luz, teléfono, drenajes, gas, sonido, aire acondicionado, sistema contra incendios.
- e) Construcción de mezanines aislados en madera que no impidan la lectura y percepción completa del espacio original interesado en esta acción.

Consolidación: Son las obras que van dirigidas a la conservación de la totalidad o de una parte del inmueble cuando presenta alguna afectación.

Estructural: Cuando los elementos intervenidos son de competencia de la estructura como:

- Cimientos, muros
- Entrepisos
- Cubiertas
- Circulaciones verticales

Formal: Pañetes, Molduras, Cornisas, Muros divisorios, elementos decorativos, Yaserías, pinturas.

Liberación: Son las obras que van dirigidas a remover adiciones que ocultan valores sustanciales de la tipología espacial y/o del deterioro formal del hecho urbano, distorsionándolos o que afectan su estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.

- a) Remoción de muros en cualquier material construidos para subdividir espacios originales que han afectado a las proporciones, así como a sus tratamientos formales.
- b) Demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble.
- c) Remoción de construcción que origina sobrepeso o potencial deterioro de la estructura original.

*ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO*

- d) Retiro de pañetes en cemento sobre muros, trabajados con pañetes de cal o tierra.
- e) Retiro de pisos que acotan a los originales.
- f) Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, nichos etc.

Cuadro 2. Intervención y tratamiento a los bienes de valor patrimonial

BIEN	INTERVENCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
Cementerio.	Conservación Integral	Mantenimiento.
Casa de Nevardo Echeverry.	Conservación integral	Mantenimiento, reparaciones locativas
Casa de Rafael Lopera.	Conservación integral	Mantenimiento, reparaciones locativas
Fachada de la casa de la familia Lopera Lópera (incluye al local de Colanta).	Conservación Integral	Mantenimiento.
Casa de Luz marina Muñoz de Vásquez.	Conservación Integral	Mantenimiento, reparaciones locativas
Casa de Plautina Velásquez.	Conservación Integral	Mantenimiento.
Casa de la familia Gallego Velásquez.	Conservación integral	Mantenimiento, reparaciones locativas
Casa de la familia Vásquez Vásquez.	Conservación integral	Mantenimiento, reparaciones locativas
Casa de la Familia Correa Henao.	Intervención restringida	Mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación funcional, consolidación
Los bustos de Simón Bolívar, Esteban Velásquez y Francisco Abel Gallego.	Conservación Integral	Mantenimiento.
Casa del Deporte.	Conservación integral	Mantenimiento, reparaciones locativas
Casa de la Cultura.	Intervención restringida	Mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación funcional, consolidación
Casa de la familia Pino Orrego.	Conservación Integral	Mantenimiento, reparaciones locativas

ARTÍCULO 19: Áreas expuestas a amenaza y riesgo

Aunque el municipio no presenta áreas de amenaza alta que ameriten ser restringidas o prohibidas algunas actividades, sí se deberá realizar las obras de mitigación, adecuación y control adecuadas de acuerdo con la intervención que se le vaya a realizar al suelo, sea urbano o rural.

Son áreas expuestas a amenaza y riesgo, las siguientes:

1) Amenaza Alta

Son las zonas susceptibles a amenaza alta por inundación y movimiento en masa, ya que de acuerdo a las condiciones analizadas tales como tipo de suelos, de pendientes, topografía, entre otros, se presenta o se presentaría posibilidades de ocurrencia de algún fenómeno natural en un tiempo determinado que amerite darle esta categoría. En el municipio no se presenta amenaza alta por movimiento en masa pero sí por inundación.

A) Amenaza alta por inundación:

Las zonas de potencial inundación son terrenos planos con pendientes suaves que varían entre 0 y 12° correspondiente en su mayor parte a los sectores ubicados en las márgenes de las quebradas, en los cambios de dirección de los cauces y en proximidad a estructuras hidráulicas insuficientes. Están constituidas por depósitos aluviales.

Para la zona urbana del municipio se encuentra solo la amenaza alta por inundación al noroccidente de la cabecera, específicamente en el área que rodea la quebrada San José entre el sector del cementerio y donde se encuentra ubicado el matadero, esta es una zona plana donde ocurren inundaciones con relativa periodicidad.

2) Amenaza Media

La amenaza media se presenta en varios sectores del municipio. Ella tiene que ver con movimiento en masa e inundación, así:

A) Por inundación: Se encuentra localizada en el sector de Colegurre, también se presenta entre la Quebrada San José y el Sector Otro lado de la parte suroriental del municipio, debajo del Barrio San Vicente de Paul y en el sector ubicado al suroccidente donde pasa la quebrada El Filo. Estas zonas planas, son un poco mas elevadas, respecto a las fuentes en las zonas categorizadas como amenaza alta y se inundan con menor regularidad.

B) Por movimiento en masa:

Se presentan en sectores aislados ubicados al Noroccidente del municipio, donde la inestabilidad está asociada con las altas pendientes y la generación de pequeños deslizamientos sobre taludes muy abruptos. Estas zonas corresponden al sector Quintero, en el talud occidental de la carera 21 a la salida del sector Colegurre por la reptación lenta del terreno, normalmente se presenta esta reptación sobre pendientes entre 10 y 15°. De igual manera, al sur del municipio en la vía que conduce a Toledo, en el sector El Llano hasta encontrarnos con la quebrada San José

ARTÍCULO 20. Infraestructura para vías y transporte

La propuesta vial consiste en generar un sistema de vías que se articule a las necesidades actuales y futuras del municipio, pero a la vez logrando integrarlas como parte del espacio público.

En este sentido se presenta como vías proyectadas a corto, mediano y largo plazo las siguientes:

1. Terminación de la vía que conduce al Hogar Juvenil.
2. Adecuación de la vía externa que conduce al coliseo.
3. Pavimentación de las siguientes vías: Carrera 25 entre calles 18 y 19, y la Calle 21 entre carreras 24 y 21

Para los nuevos desarrollos urbanísticos en la cabecera municipal tales como los planteados anteriormente y los que en futuro sean proyectados, se establecerán las siguientes secciones viales:

A. Vía Arteria:

- Calzada: 6.00 m.
- Anden: 1.50 m. (2)
- Zona Verde: 1.00 m. (2).
- Sección Total: 10.00 m.

B. Vía Colectora:

- Calzada: 5.00 m.
- Anden: 1.00 m. (2).
- Zona Verde: 1.00 m. (2).
- Sección Total: 9.00 m.

C. Vía Residencial o de Servicio.

- Calzada: 4.00 m..
- Anden: 1.00 m. (2)
- Zona Verde: 1.00 m. (2).
- Sección Total: 8.00 m.

La reposición de vías deterioradas será contemplada en el mediano plazo, previa evaluación.

ARTÍCULO 21 Servicios Públicos

El municipio garantizará en forma eficiente la prestación de los servicios públicos, acorde con la población actual y la demanda futura, para lo cual de cumplirá con las normas vigentes en materia de Agua potable, Saneamiento básico y actividades complementarias; así como los lineamientos que establezca el Esquema de Ordenamiento Territorial. Implementará instrumentos que garantice la calidad del bien objeto del servicio público y su disposición final, que aseguren el mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios, que amplíe permanentemente la cobertura mediante sistemas que compensen la insuficiencia de capacidad de pago y la atención prioritaria de las necesidades básicas insatisfechas en las materia de agua potable y saneamiento básico. Estas necesidades se solucionarán planificando adecuadamente y poniendo en marcha los programas prioritarios en el área urbana tales como: el Plan Maestro de Alcantarillado y el Manejo Integrado de los Residuos Sólidos (MIRS) con la construcción de un nuevo Relleno Sanitario y el Plan de Abandono del actual, de acuerdo a sus necesidades e intervenciones en el área urbana.

ARTÍCULO 22. Declaratoria de Utilidad Pública

Serán consideradas de utilidad pública en la cabecera municipal, las áreas que se destinen a la ejecución, dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como las necesarias para la instalación, mantenimiento y control ambiental para prevenir los impactos que genera la infraestructura del servicios, de manera que se aísle convenientemente a la comunidad del riesgo potencial. En consecuencia serán de utilidad pública las áreas destinadas infraestructura y redes de servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y demás.

ARTÍCULO 23. Espacio Público y equipamiento colectivo

Conforme el artículo 2 del Decreto 1504 de 1998, se define el espacio público como: *" el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de*

los intereses individuales de los habitantes." En consecuencia, el sistema de espacio público en el municipio de San José de la Montaña, se conformará de la siguiente manera:

1. La zona recreativa (zona 1 en los usos del suelo).
2. El parque central y el atrio de la iglesia

ARTÍCULO 23. Sistema de articulación y enlace

Para asociar el espacio público a las vías municipales se desarrollarán los siguientes proyectos:

1. Construcción de un parque infantil y una zona verde en el lote contiguo al preescolar ubicado en las carreras 19 y 20 con calle 20 y detrás de las construcciones de la calle 19 con la carrera 20.

ARTÍCULO 24. Inventario de los elementos constitutivos del espacio público

Los elementos constitutivos del espacio, además del sistema vehicular y peatonal (vías y andenes), son:

1. El parque principal y el atrio de la iglesia.
2. Coliseo
3. Parque Infantil, ubicado en el barrio Villa Luz

ARTÍCULO 25. Déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público

Como se planteaba en el diagnóstico, el espacio público efectivo (parque principal, cancha ubicada entre las calles 26 y 26A) es bastante reducido, corresponde a 0.76 metros cuadrados por habitantes, lo que equivale a un déficit de 14.27 metros cuadrados por habitante para cumplir con la exigencia mínima de norma, 15 metros cuadrados por habitante. Sin embargo, con las áreas a disponer (10.000 m²) para parques infantiles y adecuación de áreas verdes, éste se incrementará a 3 metros cuadrados por habitante, permitiendo cubrir las necesidades de la población. Aunque el coliseo no entra dentro de la cuantificación del espacio público, se tiene como un área representativa y como espacio importante para la recreación y el deporte.

ARTÍCULO 26. Áreas de cesión

Definidas como las áreas que todo urbanizador cede al municipio o a cualquier entidad sin ánimo de lucro, previo concepto de la oficina de planeación, para la circulación vehicular y peatonal, recreación, zonas verdes y los servicios comunales. Esta áreas hacen parte integral del sistema de espacio público.

Las áreas de cesión se aplicarán a todo proyecto urbano, incluidos los desarrollos individuales y los proyectos rurales, están dadas respecto al área bruta del lote. Estas se establecen de la siguiente forma:

A) Vivienda individual

Cuadro 3. Áreas de cesión para espacio público en vivienda individual

Espacio Público	Metro cuadrado por vivienda
Zonas verde y parques	5
Vías	12
TOTAL	17

B) Urbanizaciones y vivienda multifamiliar

Cuadro 4. Áreas de cesión para espacio público en urbanizaciones y vivienda multifamiliar

Espacio Público	Metro cuadrado por vivienda
Zonas verde y parques	20
Vías	12
Parqueaderos Públicos	4
Servicios Comunales	10
TOTAL	48

Los parqueaderos privados se resolverán de acuerdo al tipo de urbanización, al interior de la edificación y/o en espacio público, en cuyo caso serán adicionados a las áreas de cesión obligada. Las áreas destinadas a servicios comunes de no ser necesarios en el proyecto urbanístico, podrán ser compensados por parte del urbanizador en otro sitio de la zona o pagadas en dinero, el cual irá al fondo de compensación y serán destinadas a equipamientos de servicio y uso comunitario de la zona homogénea o la comunidad donde se ubica el proyecto.

ARTÍCULO 27. Áreas de para corredores viales

Las áreas de cesión para corredores viales, se clasificarán de la siguiente forma:

A) Área de cesión construida: Cada asentamiento industrial ó comercial deberá aportar como cesión obligatoria construida el equivalente al 1% del área construida del lote, incluso cuando se hagan adiciones y reformas, que serán revertidas en equipamiento comunitario.

B) Áreas de cesión bruta: En las áreas de cesión equivalente al 10% del área bruta del lote, se contabilizarán los retiros a fuentes de agua.

ARTÍCULO 28. Políticas y Estrategias del Mediano Plazo para Vivienda de Interés Social

Las políticas del mediano plazo para vivienda de interés social, estarán orientadas a reducir el déficit cuantitativo y cualitativo, a elevar el nivel de vida de la población y a desestimular el asentamiento en zonas de riesgo y/o de protección; para ello se adelantarán estrategias como el establecimiento de alianzas con entidades que financien la construcción de vivienda de interés social, la adjudicación de subsidios para construcción, ampliación o mejoramiento y la capacitación en procesos de autoconstrucción y mejoramiento.

ARTÍCULO 29. Unidades de Actuación Urbanística

Se entiende por Unidad de Actuación Urbanística al área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en un Plan Parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura necesaria para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

ARTÍCULO 30. Condiciones Básicas

Las siguientes son las condiciones mínimas básicas necesarias para la determinación de una unidad de actuación urbanística:

1. Coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Esquema de Ordenamiento Territorial y el plan parcial para la zona delimitada.
2. Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan.
3. Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
4. Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.
5. Debe incorporar en su delimitación, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos.
- 2 Debe identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de la intervención prevista.

ARTÍCULO 31. Reparto equitativo de cargas y beneficios

El reparto equitativo de cargas y beneficios se ajustará a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del Decreto 1507 de 1998.

ARTÍCULO 32. Tipos de gestión

Las actuaciones urbanísticas se enmarcan en la iniciativa para la gestión, la cual podrán ser pública, privada o mixta. Comprenden los siguientes procedimientos de gestión y formas de ejecución.

A) Gestión Privada:

Es la tramitación que debe realizar toda persona natural o jurídica interesada en llevar a cabo un proyecto de edificación en zonas urbanizadas, o de urbanización, o parcelación o desarrollo urbanístico, o rural, o en zonas por desarrollar.

B) Gestión Asociativa o Mixta:

Son las operaciones conjuntas necesarias que puede llevar a cabo la administración pública, generalmente por iniciativa de la oficina de Planeación, con personas naturales o jurídicas, para la planificación, el diseño, la aprobación y, si es el caso la ejecución de proyectos de edificación, erradicación y renovación o reubicación, rehabilitación de edificaciones o áreas subnormales, urbanización o parcelación de terrenos eriales o sin urbanizar, conservación de edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico o ambiental y otras similares, encaminadas al mejor ordenamiento de la estructura territorial en el área municipal generalmente mediante la utilización de Unidades de Actuación Urbanística.

Las personas que pueden tomar parte en estos proyectos pueden ser: Individuos, asociaciones de dueños o propietarios de la tierra, grupos organizados que tienen interés en desarrollos urbanísticos o rurales, cooperativas, y en general, todo tipo de entidades privadas o públicas.

ARTÍCULO 33. Procedimientos y delimitación de las unidades de actuación urbanística

Las unidades de actuación urbanística se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios y su constitución seguirá el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de delimitación podrá ser elaborado por el municipio o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en las

*ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO*

- presentes normas, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial.
2. La Oficina de Planeación abrirá en su despacho el expediente respectivo y pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos.
 3. El anuncio del proyecto se publicará por dos veces, a costa de los interesados, con intervalos de una semana, en un periódico o emisora de amplia circulación local y por medio de edicto, citando a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, para exponer allí el proyecto de unidad de actuación urbanística y la delimitación propuesta. Así mismo, durante el tiempo en que surten las publicaciones, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública.
 4. La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la sesión pública o mediante comunicación escrita dirigida a la oficina de planeación dentro de los treinta (30) días siguientes, contados a partir de la finalización de la audiencia.
 5. La Oficina de Planeación contará con un plazo de máximo de quince (15) días, contados a partir del vencimiento del término anterior, para tramitar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar, luego de lo cual presentará en debida forma el proyecto de delimitación al alcalde municipal para su aprobación.
 6. El Alcalde municipal, en un plazo máximo de tres meses, impartirá su aprobación definitiva mediante acto administrativo.
 7. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial.
 8. Una vez cumplido todo el procedimiento de los numerales anteriores el acto administrativo de delimitación será inscrito por el municipio o por los particulares interesados en el Registro de Instrumentos Públicos, en cada uno de los folios de Matrícula Inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad.

Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas aplicables a las unidades de actuación urbanística.

El Alcalde municipal queda facultado para el desarrollo de unidades de actuación urbanística durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, sobre cualquier área del suelo urbano y de expansión urbana, previa la formulación del respectivo plan parcial.

Dentro del Programa de Desarrollo que presente cada uno de los alcaldes elegidos durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial podrán incluir en su programa de ejecución las declaratorias de desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística a que haya lugar, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Ordenamiento, la Ley 388 de 1998 y el Decreto 1507 de 1998.

ARTÍCULO 34. Ejecución de las unidades de actuación urbanística

El desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación urbanística se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto, por parte del municipio, de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la ley quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidad de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación urbanística, no se hubiere logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997. Los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de esta.

ARTÍCULO 35. Reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes

Para la aplicación de estos instrumentos de desarrollo de las unidades de actuación urbanística el municipio se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 45,46 y 47 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 36. Participación en plusvalía

El municipio de San José de la Montaña participará de los beneficios que genere para los particulares, toda acción urbanística de acuerdo al estatuto específico que reglamente la materia, el cual se expedirá dentro de los cuatro meses siguientes a la expedición de este acuerdo con sujeción a lo establecido por la ley 388 de 1997, el decreto 1599 de 1998 o aquel que lo modifique o sustituya.

El Concejo Municipal fijará el monto de la participación del municipio de San José de la Montaña en el efecto plusvalía, así como el proceso para su liquidación e implementación, mediante Estatuto General que reglamente la materia.

El Estatuto general de Plusvalía tendrá como fundamento, el resultado del estudio al cual se refiere el art. 80 de la ley 388 de 1997, el cual tendrá como alcance fijar los avalúos y valores por metro cuadrado y recomendar el monto de la tasa de participación.

ARTÍCULO 37. Hechos generadores de plusvalía

1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de uso del suelo urbano y rural.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificaciones, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez, tanto en suelo urbano como rural.

ARTÍCULO 38. Destinación de los recursos provenientes de la participación en plusvalía

El producto de la participación en la plusvalía a favor del Municipio de San José de la Montaña se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y mantenimiento del patrimonio cultural.

El Esquema de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados, provenientes de la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 39. Enajenación forzosa, enajenación voluntaria y expropiación

A) Enajenación Forzosa

Con el fin de garantizar el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad y especialmente que los propietarios de la tierra utilicen el suelo de acuerdo al uso establecido en los componentes respectivos, la administración podrá ejercer el proceso de enajenación forzosa.

El proceso de enajenación forzosa puede ser iniciado cuando conste el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, en el recibo de obra que debe expedir la administración con base en el artículo. 81 del decreto 1052 de 1998 o por la iniciación de un procedimiento de sanción por violación de las normas contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

El procedimiento de la enajenación forzosa se adelantará según lo establecido en los artículos 55 y 56 de la ley 388 de 1997.

B) Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Por medio del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de San José de la Montaña se declara de utilidad pública o interés social, la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

1. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
2. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
3. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
4. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
5. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
6. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
7. Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinadas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollan.
8. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
9. Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.
10. Constitución de las zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
11. Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.
12. El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

C) Expropiación por vía administrativa

Se consideran que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la ley 388 de 1997, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a lo señaladas en los parámetros para la formulación del Plan Parcial para desarrollo de áreas no urbanizadas.

Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el

concejo municipal, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos. Las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

El procedimiento de enajenación voluntaria y expropiación se regirán por los procedimientos establecidos en los artículos 63 y siguientes de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 40. Programas y Proyectos para el largo, mediano y corto plazo del contenido estructurante en el área urbana.

Los Programas y proyectos para el mediano y corto plazo del contenido estructurante en el área urbana son:

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: Para la articulación y mejoramiento del espacio público				
Mediano	Mejorar la calidad de vida de la población, generando el espacio necesario para el normal transcurrir de la vida cotidiana.			
Corto	Adecuar los espacios públicos existentes para su mejor aprovechamiento			
Estrategia:				
Mediano:	Gestionar la cofinanciación en proyectos de infraestructura deportiva y espacio público			
Corto:	Promover el desarrollo deportivo y el usos del tiempo libre a través de la construcción de infraestructura			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES
Recuperación del espacio público	Mejorar las condiciones de espacio público	Adecuación de áreas verdes y la construcción de parques infantiles destinadas al espacio público en la carrera 19 y la calle 20, detrás de la carrera 20 con calle 21 y en la carrera 20 entre la calle 16 y 15.	3 años	Este proyecto debe iniciar en el corto plazo y continuar permanentemente. La dependencia responsable es la alcaldía municipal a través de Secretaría de Planeación.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: Para la vivienda de interés social					
Mediano		Elevar el nivel de vida de la población.			
Corto		Disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda			
Estrategia:					
Mediano:		Gestionar la cofinanciación en proyectos de vivienda			
Corto:		Vincular a la población a programas de autoconstrucción			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES	
Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población	Desarrollar un programa de mejoramiento y construcción de vivienda	Identificar beneficiarios potenciales para programas de vivienda de interés social	3 años	Este proyecto de debe iniciar en el corto plazo y continuarlo permanentemente. La dependencia responsable es la alcaldía municipal, a través de Planeación y Obras Públ.	
		Construcción de 14 viviendas de interés social	3 años	Este proyecto de debe iniciar en el corto plazo. La dependencia responsable es la alcaldía municipal, a través de Planeación y Obras Públ.	

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: De servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico				
Mediano	Mejorar los niveles de cobertura y calidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios y el saneamiento básico.			
Corto	Garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios			
Estrategia:				
Mediano:	Diseñar y aplicar parámetros de estratificación socioeconómica acordes con la realidad municipal			
Corto:	Propiciar la participación de nuevos agentes en la prestación de los servicios públicos domiciliarios			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES
Mejoramiento en la prestación de los servicios públicos domiciliarios	Reducir los niveles de contaminación por residuos sólidos y líquidos, garantizando condiciones de salubridad en la población	Diseño y construcción del Plan Maestro de Alcantarillado	9 años	La dependencia responsable es la alcaldía municipal, con el apoyo de la empresa prestadora del servicio A.S.S.A.
		Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales del matadero municipal	6 años	Este proyecto de debe iniciar en el corto plazo para ser terminado en el mediano.
Manejo integral de residuos sólidos	Reducir la carga contaminante por residuos sólidos	Diseño y construcción del relleno sanitario. Educación y sensibilización a los líderes comunitarios con respecto al manejo de los residuos sólidos.	3 años	Este proyecto se empieza con el Plan de abandono, en un período de 1 año contado a partir de la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial, para alternamente realizar en el terreno contiguo, los estudios pertinentes para el diseño y construcción de su segunda etapa.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: De servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico				
Mediano	Mejorar los niveles de cobertura y calidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios y el saneamiento básico.			
Corto	Garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios			
Estrategia:				
Mediano:	Diseñar y aplicar parámetros de estratificación socioeconómica acordes con la realidad municipal			
Corto:	Propiciar la participación de nuevos agentes en la prestación de los servicios públicos domiciliarios			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES
Manejo integral de residuos sólidos	Reducir la carga contaminante por residuos sólidos	Implementación de la escombrera municipal	3 años	Este proyecto está pensado desde lo regional, pero de no hacerse posible, el municipio, en un período de 1 año contado a partir de la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial deberá buscar un sitio adecuado para tal fin.
Alternativa energética	Implementación de las redes de gas	Estudio, diseño e implementación del sistema de gas domiciliario	9 años	

CUARTA PARTE

Componente Rural

ARTÍCULO 41: Escenario Posible, Línea estratégica de desarrollo, Políticas y Estrategias

Según lo establecido por el Decreto 879 de 1998, la prospectiva territorial y la línea estratégica de desarrollo para el mediano y corto plazo del contenido estructurante en el área rural, serán:

A. Escenario Posible

"El área rural de San José de la Montaña, se caracterizará por su producción sostenible y diversificada, obtenida gracias a la educación y capacitación del campesino, al mejoramiento en la prestación de los servicios públicos domiciliarios y a una mejor infraestructura vial "

B. Línea estratégica de desarrollo

San José de la Montaña, posee una riqueza ambiental que es necesario potenciar, para constituirla en ventaja comparativa y competitiva con el resto de los municipios del norte.

ARTÍCULO 42. Zonificación y usos del suelo

El proceso de zonificación rural, tiene por objeto delimitar el territorio en zonas homogéneas a partir de características similares, que permitan definir sus usos.

Los usos del suelo en el área rural, están definidos como las diferentes actividades que realiza la comunidad diariamente y que tienen relación directa con las condiciones climáticas, geográficas, geológica, ambientales, culturales y económicas. Estos usos pueden ser: agropecuarios, agroforestales, forestales, paisajístico, mineros, acuiculturales, de turístico y recreación.

Según lo anterior se definen las siguientes zonas:

1. Áreas para la protección y recuperación de los recursos naturales (Aprn)

Son áreas que están conformadas por zonas que albergan vegetación en estados sucesionales, bien sea en sus primeros estadios y en las cuales se encuentran masas homogéneas de especies pioneras o bien en estadios más avanzados de sucesión en los cuales son comunes los bosques mixtos. Estas áreas son: Los relictos de bosque de roble, que se encuentran distribuidos por todo el área rural,

en especial en las veredas y/o sectores Potrerito, El Caribe, Santa Inés, San Juan y La María, Relictos de Palma de Cera, se encuentra principalmente en la vereda el Caribe y en el sitio conocido como La Mariela, Relictos de bosque con cualquier grado de intervención., se encuentran principalmente en la vereda el Caribe y en los sectores, Santa Inés, Santa Bárbara, San Juan y La Mariela y los suelos erosionados, ubicados en las veredas el Congo (cerca a la escuela); cuyos usos se describen a continuación: (ver mapa de Zonificación del usos del Suelo Rural)

a. Uso Principal:

1. Forestal.

b. Uso complementario

1. Investigación sobre los recursos naturales en general con fines educativos y de recuperación.
2. Turismo y recreación pasiva.

c. Uso restringido

1. Producción agropecuaria de subsistencia.

d. Uso prohibido

1. Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto.
2. Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes.
3. Producción agropecuaria extensiva.
4. Construcción de nuevos equipamientos comunitarios.
5. Usos destinados a dotación de infraestructura de servicios públicos.
6. Actividades comerciales y de servicios.
7. Construcción de centros de acopio para la distribución de productos agrícolas.
8. Producción agroindustrial.
9. Construcción de infraestructura vial y de transporte.
10. Actividades de servicios como mataderos, relleno sanitario.
11. Todo tipo de actividades extractivas.

2. Áreas para la recuperación de los retiros a los recursos hídricos (Rh)

Hacen parte de los recursos hídricos todas las fuentes de abastecimiento de agua potable, en especial las siguientes: a) Río San Andrés, con sus respectivos afluentes que son: quebrada el Muerto, Vargas, San Francisco, Mora, La Cimbra, Margaritas, Los Polos, Cañada el Zancudo, Cañada Potrerito, Cañada Arenales, Cañada el Barro y Cañada la Miranda, b) Quebrada La San Pedro, c) Quebrada Santa Inés, con sus afluentes: La Mariela, La Quiebra, San Juan, El Cedral, d) Quebrada San José, con sus afluentes: Quebrada Montenegro, Cañada el Hoyo, Cañada los Duendes. En ésta áreas se incluyen todas las cuencas, subcuencas y microcuencas que conforman el recurso hídrico municipal

La recuperación y protección de los recursos hídricos se hace necesaria entre otras razones por la pérdida de la cobertura vegetal que acelera los procesos de erosión y sedimentación. El recurso hídrico se ofrece, además como una alternativa para desarrollar turismo ecológico, permitiendo disfrutar de la belleza escénica que ofrece este recurso. Los usos para éstas áreas son:

a. Uso Principal:

1. Forestal.

b. Uso complementario

1. Recreación y turismo asociados al paisaje y a los recursos naturales y donde se construyan senderos ecológicos que permitan una recreación pasiva.

c. Uso restringido

1. Producción agroforestal con fines de protección y para uso doméstico.
2. Extracción materiales de construcción y explotación minera previos estudios técnicos y de impacto ambiental.

d. Uso prohibido

1. Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto.
2. Producción agropecuaria.
3. Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes.

3. Áreas de producción diversificada (Apd).

Definidas como aquellas zonas o áreas donde es posible combinar varios tipos de producción, incluidos los cultivos permanentes. Si bien en el municipio, se presenta una fuerte tendencia a la ganadería, la existencia de tierras que permiten el establecimiento de algunos cultivos permanentes y de alternativas como la piscicultura, hablan de una gran posibilidad de diversificación productiva. Se encuentra especialmente en las veredas La María, Camburé, Potreritos y Caribe, con algunas áreas en la zona norte de la vereda San Juan – Santa Bárbara.

a. Uso principal

1. Agropecuario bajo prácticas de producción limpia
2. Forestal
3. Agroforestal
4. Piscicultura

b. Uso complementario

1. Turismo y recreación.
2. Extracción minerales previos estudios técnicos y de impacto ambiental.
3. Extracción de materiales de construcción estudios técnicos y de impacto ambiental.

4. Actividades de servicios como mataderos, relleno sanitario previo estudio de impacto ambiental.
5. Construcción de centros de acopio para la distribución de productos agrícolas.
6. Usos destinados a dotación de infraestructura de servicios públicos.

c. Uso prohibido

1. Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto.
2. Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes.
4. Actividades extractivas o de otro tipo que perturben el avance de la sucesión natural o que alteren las dinámicas propias de flora y fauna.
5. Cualquier tipo de actividad que pueda implicar el deterioro de los procesos biológicos, físicos, químicos o de cualquier otra naturaleza.

5. Áreas para la explotación minera

La actividad minera que se realiza en el municipio es de carácter artesanal, basada en la extracción de materiales para la construcción. Se da especialmente en los cauces de la quebrada Santa Inés y del Río San Andrés.

Los usos del suelo para estas áreas son:

a) Uso principal:

Explotación minera

b) Uso complementario

Forestal con fines de protección.

c) Uso restringido

Actividad agrícola, bajo prácticas de producción limpia.

d) Uso prohibido

1. Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto.
2. Producción pecuaria
3. Extracción de fauna y flora para el autoconsumo y con fines comerciales.
4. Construcción de infraestructura vial y de transporte.
5. Producción industrial.
6. Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes.
7. Construcción de equipamientos comunitarios.
8. Usos destinados a dotación de infraestructura de servicios públicos.
9. Actividades comerciales y de servicios.
10. Construcción de centros de acopio para la distribución de productos agrícolas.

11. Actividades de servicios como mataderos, relleno sanitario.

6. Suelos de protección por patrimonio arquitectónico, histórico y cultural.

Como este tipo de suelos hace referencia a edificaciones, sitios turísticos y monumentos, relacionados en el capítulo 3.5.1.3, literal B), numeral 3 de éste documento; sus usos están directamente relacionados con las zonas donde se encuentre.

- a) La casa de la Finca el Hoyo
- b) Cavernas Santa Bárbara, ubicada en la vereda del mismo nombre
- c) Cementerio Indígenas, ubicado en la vereda Santa Bárbara San Juan
- d) Lagos de Congo, ubicado en la vereda Congo.
- e) Alto del Cristo, localizado en la vereda Caribe.

Cuadro . Intervención y tratamiento a los bienes de valor patrimonial

BIEN	INTERVENCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
La Casa de la Finca el Hoyo	Conservación Integral	Mantenimiento, reparaciones locativas
Cavernas Santa Bárbara, ubicada en la vereda del mismo nombre	Conservación Integral	Mantenimiento, conservación
Cementerio Indígenas, ubicado en la vereda Santa Bárbara	Conservación integral	Mantenimiento, conservación
Lagos de Congo	Protección	Reforestación
Alto del Cristo	Conservación integral	Mantenimiento, conservación

7. Área de Manejo Especial de Sistema Páramos y Bosques Altoandinos del Noroccidente Medio Antioqueño. (DMI)

Dentro del sistema de páramo y bosques altoandinos, en el cual se encuentra una porción considerable del territorio rural de San José de la Montaña, CORANTIOQUIA estableció la siguiente zonificación y usos del suelo:

A. Zona de Preservación (ZPV)

Se considera como preservación: "La acción encaminada a garantizar la intangibilidad y perpetuación de los recursos naturales dentro de los espacios específicos del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables ". Estas zonas se encuentran ubicadas en todo el área sur de la vereda Santa Inés, la totalidad de la vereda Congo y parte del área suroccidental de la vereda Caribe, con coberturas boscosas en diferentes estados de conservación, rastrojos altos y bajos asociados a las corrientes de agua, lo que los hace muy valiosos en su papel de reguladores hídricos.

Los usos del suelo en esta zona son:

1. Uso Permitido:

Investigaciones y actividades con carácter científico previa autorización de la entidad competente.

3. Uso Prohibido:

1. Actividades extractivas, o de otro tipo que perturben el avance de la sucesión natural..
2. Actividades que impliquen el deterioro de los procesos biológicos, físicos, químicos o de cualquier otra naturaleza, típicos de éste ecosistema.

B. Zona de Recuperación (ZR)

Esta zona comprende los suelos y cuerpos de agua que presentan procesos de contaminación por manejo inadecuado de agroquímicos o usos domésticos; las zonas boscosas con ecosistemas altamente degradados en su flora, fauna y suelos y cuencas en deterioro. Con base en el Decreto 1954 de 1989, se pueden presentar dos clases de zonas de recuperación:

A) Recuperación para la preservación (zrpv): son las actividades humanas orientadas al restablecimiento de las condiciones naturales primigenias. Estas se encuentran por encima de los 2.800 m.s.n.m.

Los usos del suelo en esta zona son:

1. Uso Permitido:

Forestal

Así mismo, se podrán establecer corredores biológicos que conecten los machones de bosques, rastrojos o potreros enmalezados, permitiendo el flujo de información genética, mediante el manejo de la regeneración natural y enriquecimiento vegetal.

3. Uso Prohibido:

1. Actividades extractivas, o de otro tipo que perturben el avance de la sucesión natural.
2. Actividades agropecuarias de ningún tipo.
3. Ninguna otra actividad o uso diferente a la protección y recuperación.

B) Recuperación para la producción (zrpd): son las actividades humanas orientadas al restablecimiento de las condiciones naturales que permitan el aprovechamiento sostenible de los recursos de las zonas. Se encuentra constituida por las áreas de potreros manejados y enmalezados dentro del Área de Manejo Especial, se caracteriza por tener cobertura vegetal predominante de potreros y estar en altas pendientes.

Los usos del suelo en esta zona son:

1. Uso Permitido:

1. Producción agrícola compatible con las potencialidades de uso de los suelos.
2. Actividades que reporten ingresos a los pobladores y que no deterioren las condiciones naturales de los recursos naturales.

3. Uso Prohibido:

1. Actividades extractivas, o de otro tipo que perturben el avance de la sucesión natural..
2. Actividades que impliquen el deterioro de los procesos biológicos, físicos, químicos o de cualquier otra naturaleza, típicos de éste ecosistema.
3. Actividades extractivas y productivas que sobrepasen los usos potenciales del suelo.
4. Actividades agrícolas, bajo práctica inadecuadas o con elementos contaminantes, que deterioren las condiciones naturales de los suelos y aguas.

8. Por infraestructura de servicios públicos:

1. Uso Principal:

Infraestructura de servicios públicos

2. Uso Prohibido:

- Residencial,
- Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto.
- Producción agropecuaria.
- Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes

*ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO*

En este tipo de suelos se pretende dejar las viviendas ubicadas actualmente en las áreas donde se encuentren estas infraestructuras, pero desestimulando totalmente nuevos asentamientos.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Cuadro 5. Usos del suelo para el área rural

Área	Usos permitidos			Usos prohibidos	Suelo de Protección	Usos en suelo de Protección
	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido			
Aprn	Forestal.	Investigación sobre los recursos naturales en general con fines educativos y de recuperación. Turismo y recreación pasiva	Producción agropecuaria de subsistencia.	Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto. Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes. Producción Agropecuaria extensiva. Construcción de nuevos equipamientos comunitarios. Usos destinados a dotación de infraestructura de servicios públicos. Actividades comerciales y de servicios. Construcción de centros de acopio para la distribución de productos agrícolas. Producción agroindustrial. Construcción de infraestructura vial y de transporte. Actividades de servicios como mataderos, relleno sanitario. Todo tipo de actividades extractivas.		

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Cuadro 5 (continúa). Usos del suelo para el área rural

Área	Usos permitidos			Usos prohibidos	Suelo de Protección	Usos en suelo de Protección
	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido			
Rh	Forestal.	Recreación y turismo asociados al paisaje y a los recursos naturales y donde se construyan senderos ecológicos que permitan una recreación pasiva.	Producción agroforestal con fines de protección y para uso doméstico. Extracción materiales de construcción y explotación minera previos estudios técnicos y de impacto ambiental.	Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto. Producción agropecuaria. Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes.		

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Cuadro 5 (continúa). Usos del suelo para el área rural

Área	Usos permitidos			Usos prohibidos	Suelo de Protección	Usos en suelo de Protección
	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido			
Apd	Agropecuaria bajo prácticas de producción limpia Forestal Agroforestal Piscicultura	Turismo y recreación. Extracción minerales previos estudios técnicos y de impacto ambiental. Extracción de materiales de construcción estudios técnicos y de impacto ambiental. Actividades de servicios como mataderos, relleno sanitario previo estudio de impacto ambiental. Construcción de centros de acopio para la distribución de productos agrícolas. Usos destinados a dotación de infraestructura de servicios públicos.		Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto. Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes. Actividades extractivas o de otro tipo que perturben el avance de la sucesión natural o que alteren las dinámicas propias de flora y fauna. Cualquier tipo de actividad que pueda implicar el deterioro de los procesos biológicos, físicos, químicos o de cualquier otra naturaleza.		

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Cuadro 5 (continúa). Usos del suelo para el área rural

Área	Usos permitidos			Usos prohibidos	Suelo de Protección	Usos en de suelo de Protección
	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido			
Para la explotación minera	Explotación minera	Forestal con fines de protección.	Actividad agrícola, bajo prácticas de producción limpia.	<p>Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto.</p> <p>Producción pecuaria</p> <p>Extracción de fauna y flora para el autoconsumo y con fines comerciales.</p> <p>Construcción de infraestructura vial y de transporte.</p> <p>Producción industrial.</p> <p>Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes.</p> <p>Construcción de equipamientos comunitarios.</p> <p>Usos destinados a dotación de infraestructura de servicios públicos.</p> <p>Actividades comerciales y de servicios.</p> <p>Construcción de centros de acopio para la distribución de productos agrícolas.</p> <p>Actividades de servicios como mataderos, relleno sanitario.</p>		
DMI	Protección	Investigaciones y actividades con carácter científico previa autorización de la entidad competente.		<p>Actividades extractivas, o de otro tipo que perturben el avance de la sucesión natural..</p> <p>Actividades que impliquen el deterioro de los procesos biológicos, físicos, químicos o de cualquier otra naturaleza, típicos de éste ecosistema .</p>		

3.5.3.2 Áreas expuestas a amenaza

Aunque no se presente amenaza alta en el área rural; toda la intervención deberá estar encaminada a la prevención y protección de aquellas áreas donde la amenaza media se pueda convertir por la falta de obras de mitigación, en amenaza alta, especialmente por inundación de las corrientes hídricas tales como la quebrada Santa Inés, San José y el Río San Andrés y eventos puntuales por el mal manejo e indebida explotación de taludes en las vías que conducen a la Mariela, Camburú, Potrerito, El Congo, Santa Inés y Santa Bárbara. Se restringirá la explotación de material de cantera si ésta no se realiza de acuerdo a lo exigido por las entidades reguladoras (Corantioquia, Secretaría de Minas).

(Ver mapa diagnóstico de amenazas y riesgos)

1) Amenaza Media

a) Por movimiento en masa

Se presenta amenaza media por movimiento en masa en la vereda El Caribe, en el sector suroccidental, bordeando el Río San Andrés y en el sector de La Arabia. En las vías que conducen a La Mariela, Camburú - Potrerito, El Congo, Santa Inés y Santa Bárbara.

b) Por Inundación

La amenaza media por inundación se ve influenciada por las quebradas de Santa Inés, particularmente cerca de la escuela de la vereda Santa Inés y San José, que atraviesa la vereda Camburú y los sectores del Llano, La Esperanza y La Arabia.

El área de influencia del Río San Andrés en su recorrido desde su nacimiento también presenta amenaza media en las veredas de El Caribe, La María y Camburú.

1. Uso Principal:

Forestal

2. Complementario

Actividades agropecuarias de subsistencia

3. Restringido

1. Residencial
2. Actividades extractiva de todo tipo
3. Actividades comerciales, industriales y de servicios

4. Residencial
5. Establecimiento de infraestructura de apoyo al sector agropecuario
6. Establecimiento de infraestructura de equipamiento comunitario

4. Uso Prohibido:

1. Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto.
2. Producción agropecuaria extensiva
3. Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes.

2) Amenaza Baja

La amenaza baja en la zona rural se presenta, especialmente en el área de influencia de las quebradas y caños que recorren el municipio y por las condiciones hidrológicas que inciden en estas corrientes hídricas.

Los usos del suelo en éstas áreas son:

1. Uso Principal:

Forestal

2. Uso Complementario

Recreativo

3. Restringido

1. Actividades extractiva de todo tipo
2. Actividades comerciales, industriales y de servicios
3. Residencial
5. Establecimiento de infraestructura de apoyo al sector agropecuario
6. Establecimiento de infraestructura de equipamiento comunitario

4. Uso Prohibido:

1. Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto.
2. Producción agropecuaria extensiva
3. Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Cuadro 6 . Usos del suelo para el área rural en áreas de amenaza

Área	Usos permitidos			Usos prohibidos	Suelo de Protección	Usos en suelo de Protección
	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido			
A. MEDIA	Forestal	Actividades agropecuarias de subsistencia	Residencial Actividades extractiva de todo tipo Actividades comerciales, industriales y de servicios Residencial Establecimiento de infraestructura de apoyo al sector agropecuario Establecimiento de infraestructura de equipamiento comunitario	Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto. Producción agropecuaria extensiva Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes.		

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Cuadro 6 (continúa) . Usos del suelo para el área rural en áreas de amenaza

Área	Usos permitidos			Usos prohibidos	Suelo de Protección	Usos en de suelo de Protección
	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido			
A. BAJA	Forestal	Recreativo	Actividades extractiva de todo tipo Actividades comerciales, industriales y de servicios Residencial Establecimiento de infraestructura de apoyo al sector agropecuario Establecimiento de infraestructura de equipamiento comunitario	Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto. Producción agropecuaria extensiva Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes.		

A: Amenaza

Cuadro 7 . Usos del suelo para el Área de Manejo Especial de Sistema Páramos y Bosques Altoandinos del Noroccidente Medio Antioqueño.

ÁREA	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO
ZPV	Investigaciones y actividades con carácter científico previa autorización de la entidad competente.	Actividades extractivas, o de otro tipo que perturben el avance de la sucesión natural Actividades agropecuarias de ningún tipo. Ninguna otra actividad o uso diferente a la protección y recuperación.
zrpv	Forestal	Actividades extractivas, o de otro tipo que perturben el avance de la sucesión natural.. Actividades agropecuarias de ningún tipo. Ninguna otra actividad o uso diferente a la protección y recuperación.
zrpd	Producción agrícola compatible con las potencialidades de uso de los suelos. Actividades que reporten ingresos a los pobladores y que no deterioren las condiciones naturales de los recursos naturales.	Actividades extractivas, o de otro tipo que perturben el avance de la sucesión natural.. Actividades que impliquen el deterioro de los procesos biológicos, físicos, químicos o de cualquier otra naturaleza, típicos de éste ecosistema. Actividades extractivas y productivas que sobrepasen los usos potenciales del suelo. Actividades agrícolas, bajo práctica inadecuadas o con elementos contaminantes, que deterioren las condiciones naturales de los suelos y aguas.

ARTÍCULO 45. Aprovechamiento de los servicios público

Todas las áreas que se empleen para el provechamiento de servicios públicos, serán consideradas como áreas de protección, por consiguiente tendrán tratamiento especial y sus usos están condicionados a los que se establecen en el artículo 42 de este acuerdo.

ARTÍCULO 46. Equipamiento en salud y educación

El municipio procurará el mejoramiento en la prestación de los servicios de sociales, así como la accesibilidad a ellos, a través de la ejecución de proyectos tendientes al mejoramiento de la infraestructura educativa y a la construcción y dotación de puestos de salud.

ARTÍCULO 47. Tipología de vivienda rural

En el suelo rural por su características geomorfológicas, económicas y culturales el tipo de vivienda predominante es la vivienda aislada.

ARTÍCULO 48. Densidades e índices de ocupación

- 1. Densidades máximas y mínimas:** 1000 metros cuadrados por vivienda para asegurar la unidad agrícola familiar (UAF), que es de 10.78 hectáreas por familia.
- 2. Índice de ocupación:** El 15% del área del predio, deberá incluir vivienda, vías y construcciones complementarias. El 85% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.
- 3. Área mínima de la vivienda:** 60 metros cuadrados.

ARTÍCULO 49. Requisitos especiales para la partición de lotes

En caso que se desee realizar una partición de predios en las áreas que se consideran como de producción diversificada, esta deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Toda partición o subdivisión de un predio original entre uno y cuatro lotes deberá contar con aprobación escrita por parte de la Oficina de Planeación Municipal y para obtenerla cada lote resultante deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal según Plan vial.
2. Que cada lote tenga factibilidad de prestación de servicios públicos, energía, agua, alcantarillado y aseo o autoabastecimiento de los mismos, para lo cual deben presentar certificación de la entidad prestadora del servicio público y en caso de poseer concesión de aguas ante la Autoridad Ambiental deberá anexar la autorización de transferencia o cesión de la concesión para cada uno de los lotes resultantes.
3. Contar con sistemas de tratamiento secundario de aguas servidas de acuerdo a las normas técnicas establecidas.
4. Que cada lote individual este en posibilidad de cumplir las normas de retiro, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas.
5. Que el área de los lotes originales y resultantes sean iguales o mayores según las normas establecida.
6. Los lotes que sobrepasen la pendiente del 50% o que se encuentren definidos como áreas de protección no podrán construirse
7. No se admitirá que un lote resultante de una subdivisión quede afectado al punto de no poder ser construido

Así mismo todo terreno que se adecuó para uso de vivienda en el área rural y sobre el cual se realicen particiones, se desarrollará acorde con las restricciones que se establezca para cada zona sobre todo las que tenga que ver con aspectos tales como inestabilidad, seguridad, ambiental, paisajismo y patrimonial.

ARTÍCULO 50. Vías y retiros

Toda subdivisión de predios, condominio o parcelación, cumplirá con los siguientes retiros y vías:

1. Retiro a linderos: 10 metros y serán manejados con barreras vivas o vegetales, sin que impidan la visibilidad hacia el interior de la parcela o condominio. No se exigirá retiro mínimo a lindero cuando se trate de vivienda aislada, pero el propietario debe abstenerse de colocar cualquier elemento que perturbe la tranquilidad entre vecinos o afecte el medio ambiente, además quedará sujeto al cumplimiento de las condiciones para la conservación y mejoramiento de las áreas de protección ubicadas en el predio.
2. El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de 5 metros a partir del eje de la vía. La franja ubicada entre el borde de la calzada y el cerco, se destinara a cuneta y/o andén, de acuerdo a la conformación de la zona, topografía o proximidad a la malla urbana.
3. El proyecto urbanístico, como requerimiento mínimo, deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado.
4. La sección de la vía será de 10 metros.
5. Retiro al eje de servidumbre: 4 metros.
6. La ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante, no podrá estar a menos de 10 metros del lindero y tampoco podrá ubicarse ninguna actividad porcícola o utilizar excretas como abono por aspersión o por gravedad, a menos de 200 metros de fuentes de agua.
7. Retiro a nacimientos de agua será de 100 metros, procurando una cobertura vegetal arbórea.
8. Retiro a cuencas y microcuencas: La franja de retiro de toda fuente de agua tendrá un ancho de 30 metros a lado y lado, medido a partir de la orilla, referida a la época invernal en momentos en que haya transcurrido siquiera un día sin llover.
9. Retiro a líneas de alta tensión: El que exija la empresa prestadora del servicio.

ARTÍCULO 51. Áreas de cesión

Este tipo de desarrollos urbanísticos esta exento de la cesión de áreas verdes y de la cesión de las fajas correspondientes a las vías, salvo en aquellos casos en que se requiera para lograr la continuidad del plan vial. Tampoco se exigirá área libre para servicios comunes, pero si deberán cumplir con la exigencia de la construcción de servicios colectivos del uno por ciento (1%) del área construida total, tratándose de desarrollos por construcción simultánea; o de tres metros cuadrados (3m²) por lote para vivienda unifamiliar, en desarrollos por loteo, con el fin de adecuar, construir o adicionar áreas para mejorar el equipamiento de la vereda o sector. Esta obligación puede cumplirse también mediante el pago en dinero, equivalente al avalúo catastral actualizado del terreno y el valor de la construcción de los servicios colectivos, al momento del pago, en procedimiento similar al que rige para el pago de las áreas verdes a ceder.

ARTÍCULO 52. Servicios públicos

Cuando se realice una partición, en las áreas resultantes donde no existan servicios públicos, se deben implementar según las necesidades de la población a servir, sistemas de pretratamientos, tratamientos primarios y secundarios, de tal forma que la eficiencia de éstos sean las estipuladas en el decreto 1594 de 1984.

ARTÍCULO 53. Programas y Proyectos para el largo, mediano y corto plazo del contenido estructurante en el área rural.

Los Programas y proyectos para el mediano y corto plazo del contenido estructurante en el área rural son:

Parágrafo:

El proyecto de identificación y localización del sitio para el relleno sanitario, se realizará en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la aprobación de éste acuerdo.

Posterior a los mencionados proyectos y con base en los estudios, se permitirá la modificación de los usos del suelo, establecidos en los artículos 12 y 42 de este acuerdo, las zonas que se requiera.

*ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO*

Política: Para la articulación y mejoramiento del espacio público				
Mediano	Mejorar la calidad de vida de la población, generando el espacio necesario para el normal transcurrir de la vida cotidiana.			
Corto	Adecuar los espacios públicos existentes para su mejor aprovechamiento			
Estrategia:				
Mediano:	Gestionar la cofinanciación en proyectos de infraestructura deportiva y espacio público			
Corto:	Promover el desarrollo deportivo y el uso del tiempo libre a través de la construcción de infraestructura			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES
Mejoramiento y dotación de escenarios deportivos	Elevar la calidad de vida y el uso adecuado del tiempo libre	Mejoramiento de las placas polideportivas existentes. Construcción de la placa de la vereda Camburé.	3 años	Este proyecto debe iniciarse en el corto plazo y continuarse permanentemente. La dependencia responsable es la alcaldía municipal, a través de la Secretaría de Planeación u otra que haga sus veces

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: Para la vivienda de interés social					
Mediano		Eleva el nivel de vida de la población.			
Corto		Disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda			
Estrategia:					
Mediano:		Gestionar la cofinanciación en proyectos de vivienda			
Corto:		Vincular a la población a programas de autoconstrucción			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES	
Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población rural	Desarrollar un programa de mejoramiento de vivienda usada	Desarrollar un programa de mejoramiento de vivienda usada 50 mejoramientos de vivienda usada en el área rural	3 años	Este proyecto debe iniciarse en el corto plazo y continuarse permanentemente. La dependencia responsable es la alcaldía municipal, con Secretaría de Planeación u otra que haga sus veces	

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: De servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico				
Mediano	Mejorar los niveles de cobertura y calidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios y el saneamiento básico.			
Corto	Garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios			
Estrategia:				
Mediano:	Diseñar y aplicar parámetros de estratificación socioeconómica acordes con la realidad municipal			
Corto:	Propiciar la participación de nuevos agentes en la prestación de los servicios públicos domiciliarios			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES
Mejoramiento en la prestación de los servicios públicos domiciliarios	Generar condiciones de salubridad en la población rural	Diseño y construcción de acueductos veredales en: La María, Santa Inés, Camburé	6 años	La dependencia responsable es la alcaldía municipal, a través de la Secretaría de Planeación u otra que haga sus veces
		Construcción de las plantas de tratamiento de agua potable en Potrerito, La María, Santa Inés y Camburé	9 años	Este proyecto de debe iniciar en el mediano plazo. La dependencia responsable es la alcaldía municipal, a través de la Secretaría de Planeación u otra que haga sus veces.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: De servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico				
Mediano	Mejorar los niveles de cobertura y calidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios y el saneamiento básico.			
Corto	Garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios			
Estrategia:				
Mediano:	Diseñar y aplicar parámetros de estratificación socioeconómica acordes con la realidad municipal			
Corto:	Propiciar la participación de nuevos agentes en la prestación de los servicios públicos domiciliarios			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES
Telefonía rural	Incrementar en cobertura y calidad el servicio de telefonía	Dotar a las veredas (que no la tienen) del servicio de telefonía (local y larga distancia)	6 años	
Electrificación rural	Ampliar la cobertura en el servicio eléctrico	Electrificar las veredas, sectores o viviendas que aún no dispongan de este servicio.	9 años	Se trata de ampliar la cobertura en el servicio de energía en toda el área rural

ARTÍCULO 54. Programas y proyectos que se integran con la planeación física

Conforme a los objetivos, políticas y estrategias del Esquema de Ordenamiento Territorial, se establecen los siguientes programas y proyectos que integran la planificación física del territorio con la económica, social y cultural.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: Para la protección y recuperación del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural				
Mediano	Preservar el patrimonio natural, arquitectónico, histórico y cultural del municipio			
Corto	Identificar y valorar las cualidades patrimoniales que hacen parte de la vida municipal.			
Estrategia:				
Mediano:	Definir propuestas de intervención para la preservación y conservación del patrimonio.			
Corto:	Sensibilización, promoción y difusión de los valores patrimoniales del municipio			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES
Recuperación y conservación del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural	Fortalecer los referentes de identidad a través de la recuperación, conservación y preservación del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural	Mantenimiento y adecuación de la casa de la cultura	3 años	Este proyecto debe ser permanente y parte del reconocimiento que se le da en las instituciones educativas.
		Motivación por la conservación del patrimonio arquitectónico	3 años	
		Adelantar un inventario de los bienes de valor patrimonial	3 años	

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: Para el fortalecimiento económico				
Mediano	Generar alternativas productivas y laborales a la comunidad en general			
Corto	Mejoramiento de las condiciones de vida de la población			
Estrategia:				
Mediano:	Motivar a la comunidad para la diversificación productiva			
Corto:	Capacitar a la comunidad en el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES
Diversificación productiva	Generar alternativas económicas y productivas	Estímulo e implementación a la producción de carácter agroforestal, silvopastoril y acuicultural	3 años	Estos proyectos se pueden adelantar conjuntamente, garantizando el éxito en el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales
		Estímulo a la creación de cooperativas para la comercialización de productos agroforestal, silvopastoril y acuicultural	3 años	
		Capacitación a la comunidad en el manejo de empresas asociativas y comunitarias	3 años	
		Capacitación en el mejoramiento de la calidad de los forrajes para la alimentación animal.	3 años	
		Capacitación en el manejo de insumos agropecuarios	3 años	
		Empresa de Lácteos	3 años	

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: Para el fortalecimiento de los servicios sociales				
Mediano y corto		Mejorar las condiciones de vida de la población		
Estrategia:				
Mediano y corto:		Capacitar, motivar e involucrar a la comunidad en la satisfacción de sus necesidades		
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES
Seguridad Social	Ampliar la expectativa de vida de la población	Creación y capacitación del comité territorial de seguridad social	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento
		Identificar los riesgos epidemiológicos y los factores de riesgo modificables en la población	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento
		Adelantar el mapa de riesgos y tendencias	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento
		Fortalecimiento de las veedurías ciudadanas en salud	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento
Educación	Mejoramiento de la educación básica	Dotación y restauración de mobiliario en las instituciones educativas que lo requieran	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento
		Ampliación de la infraestructura física del colegio Francisco Abel Gallego	6 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: Para el fortalecimiento de los servicios sociales				
Mediano y corto	Mejorar las condiciones de vida de la población			
Estrategia:				
Mediano y corto:	Capacitar, motivar e involucrar a la comunidad en la satisfacción de sus necesidades			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES
Educación	Mejoramiento de la educación básica	Adecuación y remodelación de las escuelas rurales	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento
		Dotación de material didáctico en los establecimientos educativos	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento
		Implementación y dotación del aula de tecnología	6 años	
		Rediseño del Plan Educativo Municipal en coherencia con las necesidades del municipio y la comunidad.	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento
		Fortalecimiento de la educación de adultos en el área urbana y rural.	3 años	Es un proyecto de inmediato cumplimiento y permanentes
		Implementación de la cátedra de educación ambiental	3 años	Es un proyecto de inmediato cumplimiento

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Política: Para el desarrollo institucional				
Mediano y corto	Mejorar la prestación del servicio			
Estrategia:				
Mediano y corto:	Capacitar, motivar e involucrar a la comunidad en el ejercicio de sus derechos y deberes			
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTO	PLAZO	OBSERVACIONES
Participación comunitaria	Involucrar a la comunidad en la toma de decisiones para el desarrollo territorial	Implementar y fortalecer la veedurías ciudadanas	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento y cuya acción es permanente
		Capacitar a la comunidad en la elaboración y presentación de proyectos productivos.	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento y cuya acción es permanente
		Conformar grupos de trabajo en todos los aspectos que tengan que ver con el desarrollo físico, social y ambiental del territorio.	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento y cuya acción es permanente
		Crear el comité local de emergencias	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento y cuya acción es permanente
		Capacitación a la comunidad en atención y prevención de desastres	3 años	Este es un proyecto de inmediato cumplimiento y cuya acción es permanente

ARTÍCULO 55. Programa de Ejecuciones

Conforme los artículos 18 de la Ley 388 de 1997 y 7 del Decreto 879 de 1998, el Esquema de Ordenamiento Territorial tendrán un programa de ejecución que define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio prevista en dicho esquema y que serán ejecutadas en lo que resta del periodo correspondiente a la actual administración municipal, de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo, el Plan de Inversiones de la actual vigencia y las propuestas del mismo Esquema de Ordenamiento Territorial, señalando los proyectos prioritarios, las entidades responsables y los recursos respectivos.

Se define como programa de ejecuciones los siguientes proyectos de carácter prioritario y de inmediato cumplimiento, que seguirán ejecutándose a través de la presente administración; así mismo, los recursos destinados a éstos proyectos son y serán el punto de partida para ajustar y realizar el plan de inversiones de éste y del próximo año. En todo caso, estos recursos podrán ser modificados en su justo valor, si las exigencias económicas lo ameritan.

Los programas y proyectos establecidos en los componentes urbano y rural, así como aquellos que se integran con la planeación física del territorio, definidos para el corto, mediano y largo plazo, corresponde a cada una de las administraciones precedentes a su ejecución, por tanto el Plan de Desarrollo actual y el venidero en el municipio, se sujetarán a las propuestas del Esquema de Ordenamiento Territorial hasta agotar la vigencia de éste, caso en el cual se deberá realizar un nuevo Plan o Esquema de Ordenamiento.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Programa o Proyecto Prioritario	Entidad o Dependencia Responsable	Valor presupuestado	Fuentes de financiación	Observaciones
Mantenimiento infraestructura física colegio Francisco Abel Gallego	Núcleo Educativo	15.000.000	Recursos propios, Aportes del Departamento I.C.N.	Este proyecto corresponde a la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial
Mantenimiento infraestructura física escuelas rurales	Núcleo Educativo	5.000.000	I.C.N.	Este proyecto corresponde a la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial
Plan Maestro alcantarillado	Alcaldía	40.000.000	I.C.N.	Este proyecto corresponde a la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial
Reforestación de microcuencas	UMATA	5.000.000	I.C.B.	Este proyecto corresponde a la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO

Programa o Proyecto Prioritario	Entidad o Dependencia Responsable	Valor presupuestado	Fuentes de financiación	Observaciones
Construcción acueducto vereda Camburé	Alcaldía	15.000.000	Recursos propios, Aportes del Findeter	Este proyecto corresponde a la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial
Construcción Relleno Sanitario	Alcaldía	65.000.000	Recursos Propios, Corantioquia	Este proyecto corresponde a la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial y de Corantioquia.
Mantenimiento instalaciones deportivas del área urbana	Alcaldía	7.000.000	I.C.N, Findeter.	Este proyecto corresponde a la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial
Pavimentación de vías públicas	Alcaldía	12.000.000	Recursos propios, Aportes Plan Colombia I.C.N.	Este proyecto corresponde a la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial

SEXTA PARTE

DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 56. Los documentos técnicos de soporte.

Adóptese y apruébese los siguientes documentos técnicos:

1. Documento General del Esquema de Ordenamiento Territorial, que contiene:
 Diagnóstico
 Formulación
2. Cartografía de Diagnóstico y Formulación.

ARTÍCULO 57. Consejo consultivo de ordenamiento territorial.

Crease el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, como una instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial.

El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial estará conformado así:

El Director de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

Un (1) representante de cada una de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias que se encuentren formando parte del Consejo Territorial de Planeación.

El Alcalde Municipal reglamentará lo relativo a su integración y funciones, con sujeción a lo establecido en el artículo 29 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 58. Seguimiento al Esquema de Ordenamiento Territorial.

Con el fin de garantizar el cumplimiento y ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San José de la Montaña, se establecen los siguientes requisitos para su evaluación y seguimiento:

1. Cada año dentro de los dos primeros meses del año, la administración municipal formulará el plan operativo que asegure el cumplimiento del Programa de Ejecuciones correspondiente a su administración.
2. Anualmente el Alcalde Municipal presentará un informe de ejecución y cumplimiento ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 59. Vigencia y revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial.

La vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San José de la Montaña será la correspondiente a tres administraciones municipales completas:

*ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA
PROYECTO DE ACUERDO*

1. El Componente general y el contenido estructural tendrán una vigencia de largo plazo; para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres períodos constitucionales de la administración municipal. Este componente únicamente podrá ser modificado al inicio de cada administración y en virtud de una revisión general del Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. El contenido urbano o rural de mediano plazo tendrá una vigencia mínima correspondiente a dos períodos constitucionales de la administración municipal y su revisión total se sujetará a lo establecido anteriormente, conforme al artículo 28, numeral 4 de la Ley 388 de 1997. Se exceptúa la revisión y actualización de las normas urbanísticas del componente urbano que podrán ser sometidas a un plan parcial.
3. Los contenidos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la administración municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

En todo caso podrán recibir ajustes de acuerdo a lo establecido en los programas de ejecuciones.

Cuando en cualquier momento se requiera realizar ajustes al Esquema de Ordenamiento Territorial, el Alcalde adelantará las gestiones a que halla lugar, siempre y cuando se trate de asuntos que permitan modificación de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior y sujetándose a lo determinado en el artículo 28, numeral 4 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 60.

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación legal y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.