

PROYECTO DE ACUERDO

**POR EL CUAL SE ADOPTA
EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL
MUNICIPIO DE SALAZAR DE LAS PALMAS (NORTE DE SANTANDER),
SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS
DE LOS SECTORES URBANO Y RURAL, SE ESTABLECEN LAS
REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE
PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO
DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SALAZAR DE LAS
PALMAS, NORTE DE SANTANDER**

En cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales y en especial las conferidas por los artículos 311 y 313 de la Constitución Nacional y por las Leyes 388 de 1997, 152 de 1994, 136 de 1994, 99 de 1993, 9 de 1989 y el Decreto Ley 1333 de 1986, y

CONSIDERANDO

Que dentro del proceso de modificación del estado, hace parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial, integrando herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

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

Que la Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios (Art. 311) y regular los usos del suelo (Art. 313). La ley 152 de 1984, Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con una Plan de Ordenamiento Territorial. La ley 99 de 1993, Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La Ley 388 de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.

Que el Ordenamiento Territorial como política de estado y como Instrumento de Planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento

Territorial, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, como un instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Representando los objetivos del Ordenamiento Territorial, el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal y en tal sentido se ocupa de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establece la reglamentación las normas urbanísticas, y propone las bases de los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

Que el presente Proyecto de Acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido así:

En primera parte o Componente General, se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; trata además lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa de la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas de amenaza naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura básica y equipamientos colectivos (Vial, de servicios públicos básicos y complementarios).

El Componente Urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

El Componente Rural que plantea a las políticas de ocupación y fomento del sector agrícola; de la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (Vial, de servicios públicos básicos y complementarios).

Los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio.

Determinación de algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

ACUERDA

ARTÍCULO 1. Apruébese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Salazar de las Palmas, consignado en las siguientes partes, artículo y párrafos, el cual comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas y normas destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social, funcional y ambiental del territorio y la ocupación del suelo.

PARÁGRAFO. Para su validez los originales de los mapas oficiales mencionados en el presente acuerdo deberán estar firmados por el Alcalde Municipal, el Secretario de Planeación. Los mismos reposarán en la Oficina de Planeación Municipal o la que haga sus veces, donde estarán a disposición de las demás dependencias y del público en general.

PARTE I

COMPONENTE GENERAL EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 2. El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorial, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población, y de esta manera garantizar el desarrollo integral del municipio manteniendo el equilibrio entre lo producido y los recursos naturales.

EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 3. El Esquema de Ordenamiento Territorial es una herramienta e instrumento de gestión, compuesto por un conjunto de objetivos, directrices, políticas, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para administrar y orientar estrategias que determinan las clases y el uso del suelo y la localización de la población, la vivienda, las actividades socioeconómicas, las vías, los servicios, las áreas protegidas y de amenazas naturales.

ANTEDECENTES JURÍDICOS

ARTÍCULO 4. El Esquema de Ordenamiento Territorial se expide en seguimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997, la cual establece la obligatoriedad por parte de los municipios y distritos de formular

y adoptar los Esquemas de Ordenamiento Territorial en la Ley Orgánica del Esquema de Desarrollo, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión urbana, de protección y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales.

En el presente acuerdo se ha tenido en cuenta la siguiente reglamentación vigente:

- Constitución Política de Colombia.
- Decreto Ley 2811 de 1974 o Código de Recursos Naturales y Medio Ambiente.
- La ley 9 de 1989 o Ley de reforma Urbana.
- Ley 99 de 1993 o Ley del Medio Ambiente.
- Ley 152 de 1994 o Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.
- Ley 134 de 1994 que trata sobre Mecanismos de Participación Ciudadana.
- Ley 142 de 1994 o Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios.
- Ley 136 de 1994 o Ley de Modernización de los Municipios.
- Decreto 879 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de ordenamiento territorial y planes de ordenamiento territorial.
- Decreto 151 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de compensación en tratamiento de conservación.
- Decreto 1504 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de espacio público en los Esquemas de Ordenamiento Territorial.
- Decreto 1599 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de participación en la plusvalía.
- Resolución 0326 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental CORPONOR la cual establece los determinantes ambientales para los Esquemas de Ordenamiento Territorial en el área de jurisdicción.
- Decretos Reglamentarios del Decreto Ley 2811 de 1974.

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 5. El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial se adelantará bajo los principios de:

- Coordinación administrativa e interinstitucional.
- Participación social.
- Equidad.
- Sostenibilidad.
- Competitividad.
- Equilibrio del desarrollo territorial.
- Función social y ecológica de la propiedad.
- Prevalencia del interés público sobre el interés particular.

- Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 6. POLÍTICA GENERAL. Salazar de las Palmas es un municipio que busca conformar un paisaje caracterizado por el aprovechamiento y buen uso del espacio público y un habitat libre de riesgos naturales, donde el uso sea acorde con las condiciones de potencialidad y limitaciones de los mismos, tal que brinde oportunidades al derecho a una vivienda digna, a un espacio público suficiente, accesible, seguro y a unos servicios públicos sociales eficaces y eficientes, a una movilidad y accesibilidad oportuna, rápida y segura, y a una oferta cultural educativa y recreativa que posibilite el desarrollo pleno de las potencialidades de sus habitantes.

El Municipio de Salazar de las Palmas será base para el desarrollo de una cultura de paz y convivencia, con normas urbanísticas claras simples y transparentes que garanticen la igualdad de los ciudadanos donde se refleje la prevalencia del interés general sobre el particular. Las acciones institucionales serán base para asegurar una gestión pública eficiente y eficaz para que se genere un desarrollo equilibrado y una gestión de proyectos eficientes, racionalizando las acciones e inversiones en beneficio de todos los habitantes del Municipio.

Partiendo de la necesidad de crear fuentes de empleo se plasma una política integral que promocióne el desarrollo de nuevas actividades económicas y la intensificación de las existentes sin olvidar la identidad colectiva fortaleciendo las potencialidades, fomentando la productividad en las actividades agropecuarias, recreativas, de turismo y forestales.

El desarrollo del Turismo en Salazar de las Palmas requiere de la recuperación, conservación y protección del patrimonio histórico acrecentando el sentido de pertenencia del salazareño fortaleciendo el entorno paisajístico y ecológico y conservando especialmente el agua como elemento fundamental del atractivo turístico de Salazar de las Palmas.

Para alcanzar lo expuesto se debe adicionar a la política integral accesibilidad a los servicios básicos y complementarios a los habitantes para mejorar la calidad de vida de la población proporcionando asistencia técnica, efectuando inversiones en infraestructura y creando incentivos de tipo fiscal y económico.

ARTÍCULO 7. POLÍTICA A MEDIANO Y LARGO PLAZO. Son políticas de Mediano y Largo Plazo del Ordenamiento Territorial del Municipio de Salazar de las Palmas las siguientes:

- Promocionar y consolidar la descentralización a través del fortalecimiento de las finanzas territoriales de esta manera transformar las entidades en entes viables desde el punto de vista de gastos de funcionamiento, ingresos propios y de desarrollo municipal.
- Identificar y construir el espacio urbano como el eje articulador de los centros suburbanos y el estructurante físico que garantice el desarrollo equilibrado y ordenado del municipio de acuerdo con las fortalezas y limitaciones de sus recursos naturales teniendo como premisa conservar y proteger los sistemas ambientales.
- Generar, construir y adoptar una política de prevención y atención de desastres que contemple aspectos como Planes de Contingencia, Mitigación de Riesgos y Programas de Erradicación de asentamientos ubicados en áreas inundables o erosionables susceptibles a inundaciones y deslizamientos.
- Articular los centros suburbanos mediante el mejoramiento, la adecuación y construcción de una red vial que permita crear un mercado de alta competitividad que genere la integración del territorio mediante el acceso y movilidad de la población y los bienes.
- La prestación de los servicios básicos de una manera eficiente, continua y de calidad mediante la programación y planeación de obras civiles que conlleven al mejoramiento y optimización de los sistemas en beneficio de la población y como estrategia para el fortalecimiento de las actividades económicas dominantes.
- Intervención del espacio público mediante la creación, la producción, la conformación, la incorporación, la regulación, la conservación, la rehabilitación, la dotación, la restitución, la recuperación, la administración, el mantenimiento y el aprovechamiento del espacio público.
- Recuperar, conservar e impulsar la competitividad de los productos y servicios turísticos y de esta manera adoptar estrategias para la generación de empleo y el fomento del desarrollo municipal.
- Gestionar y promover alianzas productivas intermunicipales o regionales con el objeto de atraer recursos e impulsar proyectos agropecuarios,

agroindustriales, forestales, silvopastoriles de carácter social que generen desarrollo en las zonas rurales.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 8. OBJETIVOS. Para el alcance de las políticas de Ordenamiento Territorial se requiere formular los siguientes objetivos agrupando en los siguientes aspectos:

ARTÍCULO 9. OBJETIVOS PARA EL INCREMENTO DE LA HABITABILIDAD. En este grupo se encuentran todos los aspectos relacionados con Servicios Públicos Domiciliarios, Vivienda, Vialidad y Transporte, Riesgos y Amenazas.

ARTÍCULO 10. OBJETIVOS PARA EL ASPECTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. El Ordenamiento Territorial esta relacionado con el desarrollo sostenible del Municipio y se parte de la premisa que el desarrollo municipal se alcanza estimulando la capacidad productiva para satisfacer las necesidades de la población sin ocasionar agotamiento de los recursos, es decir, protegiendo el suelo, el agua, la calidad del aire y el entorno.

- Promocionar y dinamizar el desarrollo urbano en la cabecera municipal y los centro suburbanos mediante la prestación de los servicios públicos domiciliarios. Este desarrollo debe ser controlado, ordenado y en concordancia con las capacidades técnicas de los sistemas de acueducto, alcantarillado, aseo, telefonía, electricidad, energía eléctrica.
- Dirigir la propuesta del crecimiento urbano en la cabecera municipal y los centros suburbanos hacia la construcción de un sistema que brinde condiciones básicas de habitabilidad en materia de servicios públicos domiciliarios, cobertura y eficiencia.
- Adoptar políticas en el manejo integral del agua para que se atienda los requerimientos sociales y económicos del municipio de Salazar de las Palmas y proteger el recurso hídrico.
- Rehabilitar, conservar y proteger áreas especiales y estratégicas que garanticen un equilibrio entre la oferta y la demanda de agua con referencia a los sistemas de captación de acueducto.

ARTÍCULO 11. OBJETIVOS DEL ASPECTO DE VIVIENDA.

- Consolidar el desarrollo urbano en el casco urbano y los centros suburbanos orientándolo hacia un sistema funcional en donde los centros suburbanos interactúen con funciones de complementariedad.
- Estimular la participación del sector privado para la consolidación y promoción del desarrollo urbano.

ARTÍCULO 12. OBJETIVOS DEL ASPECTO DE VIALIDAD Y TRANSPORTE.

- Consolidar la infraestructura vial para la conectividad del municipio y la región, y de esta manera alcanzar la proyección del municipio en la región y el departamento permitiendo un alto nivel de competitividad y accesibilidad en las diferentes áreas.

ARTÍCULO 13. OBJETIVOS DEL ASPECTO DE RIESGOS Y AMENAZAS.

- Mitigar y reducir los riesgos y mejorar la prevención de desastres, es decir, conocer las susceptibilidades definiendo las zonas de riesgo determinando las áreas de posibles eventos de desastres y formulando los planes de contingencia para atender las emergencias y reducir los efectos.
- Potenciar y fortalecer la capacidad institucional del CLE para garantizar la respuesta efectiva adecuadamente a las situaciones de emergencia.

ARTÍCULO 14. OBJETIVOS PARA LA COMPETITIVIDAD ECONÓMICA. Para que el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Salazar de las Palmas alcance la promoción del desarrollo municipal se deben vincular los siguientes aspectos: Sector agropecuario, Desarrollo Forestal, Fomento Minero, Desarrollo Turístico.

ARTÍCULO 15. OBJETIVOS PARA EL SECTOR AGROPECUARIO. El sector agropecuario corresponde a los aspectos más relevantes del municipio de Salazar de las Palmas y los objetivos son los siguientes:

- Establecer una dinámica interinstitucional con los sectores y entidades privadas y públicas para promocionar y apoyar procesos integrales de desarrollo rural.
- Fomentar la tecnología para garantizar el incremento en la productividad y eficiencia y obtener una alta competitividad en el mercado regional.

- Gestionar alianzas productivas que permitan aunar esfuerzos para la promoción de programas y proyectos para el mejoramiento del sector agropecuario en la región.
- Incentivar, promover y fomentar empresas de desarrollo rural como forma organizativa empresarial con la visión de generar estrategias para el fomento agrícola de pequeños y medianos agricultores.

ARTÍCULO 16. OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO FORESTAL.

- Establecer dinámicas que permitan proteger y conservar áreas estratégicas para garantizar el equilibrio entre la oferta y demanda de los recursos naturales.
- Controlar y vigilar la urbanización campestre sobre las áreas de recarga de acuíferos y sectores de bosque nativo.
- Fomentar la rehabilitación de los recursos bosques deteriorados promoviendo el mejoramiento del entorno ambiental, la biodiversidad y el paisaje.
- Aumentar el nivel de conciencia y de conocimiento en la población sobre los problemas y las posibilidades ambientales del medio ambiental municipal.
- Generar alianzas productivas que permitan la consecución de recursos y la aplicación de tecnologías para el fortalecimiento del sector brindando empleos mediante la aplicación de producción limpia conservando el medio ambiente.

ARTÍCULO 17. OBJETIVOS PARA EL FOMENTO MINERO.

- Contribuir a la sostenibilidad del sector minero promoviendo una producción limpia con mejor impacto ambiental.
- Dinamizar el sector minero a través de la aplicación de programas de educación ambiental.
- Controlar y vigilar la apertura de mina y otro tipo de explotación en el municipio.
- Promover la recuperación morfológica y ecológica de las áreas disturbadas por la minería.

ARTÍCULO 18. OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO.

- Promocionar el desarrollo turístico a través de acciones que resalta las potencialidades articuladas con las ventajas del entorno del municipio.
- Generar dinámicas ecoturísticas y promocionar las existentes en el municipio.
- Dinamizar los procesos de planeación articulados con el sector privado y público para el fomento y desarrollo de proyectos ecoturísticos.
- Articular el desarrollo turístico con el mejoramiento de la infraestructura de servicios, las condiciones de calidad del equipamiento.

ARTÍCULO 19. OBJETIVOS PARA LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

Estos objetivos están relacionados con: Protección y recuperación de áreas estratégicas y áreas verdes.

- Articular los sectores dinamizadores de la economía con producciones más limpias para garantizar la sostenibilidad ambiental en el municipio.
- Generar dinámicas para fomentar el desarrollo de actividades de protección y conservación de los recursos naturales del área para la preservación del patrimonio ecológico del municipio y garantizar el equilibrio ambiental.
- Divulgar y fomentar los recursos naturales del Municipio mediante la articulación de programas de educación ambiental.
- Propiciar las bases para el desarrollo de una cultura ambiental garantizando un crecimiento responsable en los aspectos social, cultural, económico y ambiental que hacen parte del ecosistema urbano y rural del municipio.
- Consolidar equilibrio entre el desarrollo municipal y el uso ordenado del territorio y sus recursos naturales y el manejo integral del agua restaurando y conservando la biodiversidad y las áreas estratégicas.
- Mejorar la calidad del espacio público a través del incremento, recuperación y mantenimiento de parques, zonas verdes, la recuperación de los ríos y las quebradas que cruzan las zonas urbana y suburbanas.
- Incentivar la participación del sector privado en el cuidado y mantenimiento del espacio público, el patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico del área urbana y suburbana.

ARTÍCULO 20. OBJETIVOS PARA LA RENOVACIÓN CIUDADANA Y GOBERNABILIDAD.

- Generar una cultura ciudadana a través de la divulgación y conocimiento de las normas para que sean aceptadas y cumplidas.
- Dinamizar la concertación de la imagen compartida del área urbana y suburbana y subsanar conflictos en la población.
- Fomentar espacios de intercambio cultural y social garantizando la integración social de la población del municipio.

ARTÍCULO 21. OBJETIVOS DE LA RENOVACIÓN DE LOS SISTEMAS DE ADMINISTRACIÓN.

- Generar normativas y directrices de naturaleza legal y reglamentaria que permitan garantizar el proceso de desarrollo municipal en todas las áreas que conforme el territorio municipal. Esta normatividad comprende la reglamentación urbanística, funciones y responsabilidades de los sistemas de administración, y las reglamentaciones y sujeciones al esquema de las actividades que actúan sobre el suelo y el municipio.
- Establecer un sistema de relaciones jurídicas y administrativas que garantice la eficiencia de las instituciones y organismos de control, el fortalecimiento o recuperación de la confianza en los entes del estado; y la Reforma de la Administración Municipal que reglamente la estructura, funciones y responsabilidades de las entidades públicas.
- Definición de modelos de desarrollo económico que permita la utilización óptima de los recursos tributarios.
- Implementación de la plusvalía y la contribución de valorización como fuente de financiamiento de obras públicas.
- Adopción de instrumentos financieros creados por la ley 9 de 1989.
- Establecer incentivos tributarios y crediticios.
- Elaborar el Plan de Inversiones del Municipio con sujeción al Programa de Ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

ARTÍCULO 22. OBJETIVOS DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y TECNOLOGÍA.

- Dinamizar las áreas de ciencia y tecnología para fortalecer la producción y la comercialización de tal forma que se favorezca la inversión y la competitividad.
- Lograr una articulación institucional más eficiente con funciones definidas de un rango de jerarquía, la cual permita brindar mejores servicios a la comunidad.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 23. ESTRATEGIAS TERRITORIALES. En armonía con los objetivos trazados, el Municipio implementará las siguientes estrategias con miras al cumplimiento de los mismos.

ARTÍCULO 24. ESTRATEGIAS PARA EL INCREMENTO DE LA HABITABILIDAD.

- Orientar el desarrollo habitacional definiendo las áreas urbanas, suburbanas y rurales determinadas en la ocupación y uso del territorio.
- Adoptar la reglamentación urbanística para orientar y regular los procesos de urbanización y construcción.
- Fortalecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
- Incrementar, mejorar y mantener el equipamiento municipal.
- Elaborar y adoptar el plan vial municipal como elemento de integración en el territorio municipal además como medio físico para la comercialización de los productos agropecuarios.
- Elaborar y adoptar el plan de mejoramiento integral de áreas subnormales.
- Mejorar y ampliar los servicios públicos y la infraestructura física municipal.
- Elaborar y adoptar el Plan de Manejo de Aguas Residuales producto de matadero, plazas de mercado, hospitales y usos domésticos a niveles urbano, suburbano y rural.
- Elaborar y adoptar el Plan de Manejo de Residuos Sólidos.

- Adoptar medias de control y prevención articuladas a un marco legal e institucional que impida la ocupación de áreas de riesgo, la reglamentación del uso del suelo y la identificación de zonas de amenazas.
- Reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo.
- Aplicación de medidas de mitigación en zonas donde el riesgo es moderado.
- Establecer un marco legal que reglamente la aplicación de medidas de control y protección como obras de ingeniería y el cumplimiento de las normas sismorresistentes.

ARTÍCULO 25. ESTRATEGIAS PARA LA COMPETITIVIDAD ECONÓMICA.

- Tomando como referencia el legado histórico, cultural, folclórico en armonía con la belleza natural y sus recursos, se debe establecer lugares y medios que constituyan el atractivo para el desarrollo del turismo alternativo, igualmente fomentar en las instituciones y establecimientos educativos la cultura del turismo y la identidad cultural.
- Fomentar y promocionar festivales del folclor local, regional, nacional y binacionales.
- Adecuación de áreas dedicadas al turismo.
- Promover la oferta turística recuperando el mercado doméstico.
- Establecer un nuevo esquema fundamentado en la coordinación de los sectores privados y públicos en aspectos de participación, inversión y responsabilidad.
- Implementación de cultivos agroforestales.
- Capacitación al campesino para la producción agropecuaria acorde con las características del campesino.
- Ofrecimiento de nuevas alternativas de producción al campesino.
- Impulsar procesos socioeconómicos en los cuales las comunidades rurales e integren con el sector empresarial en alianzas estratégicas.
- Impulsar la creación de la asociación de productores.

- Optimizar las prácticas de manejo utilizadas en los sistemas de producción tradicionales como racionalizar el uso de pesticidas, fertilizantes, químicos, etc.
- Impulsar la creación de microempresas en el sector rural convirtiéndose en una fuente formal de empleo.
- Garantizar que los medianos y pequeños productores tengan acceso a las ofertas tecnológicas que acrecentará su desarrollo.
- Fomentar la conformación de núcleo forestales.

ARTÍCULO 26. ESTRATEGIAS PARA LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

- Conservar las áreas de páramo.
- Recuperar las áreas degradadas.
- Conocer la base ecológica cuantitativa y cualitativamente.
- Desarrollar actividades de conservación de suelos
- Conservar y proteger las cuencas hidrográficas.
- Generar una cultura entre el estado y la población que contemple aspectos como conservación y uso sostenible de los bosques, reforestación y restauración ecológica.
- Impulsar procesos que contemple la sensibilización ciudadana.
- Consolidar y estructurar el sistema de áreas protegidas y áreas estratégicas.

ARTÍCULO 27. ESTRATEGIAS PARA LA RENOVACIÓN CIUDADANA Y GOBERNABILIDAD.

- Incentivar el desarrollo humano y comunitario así como la participación y la convivencia ciudadana.
- Apoyar el trabajo comunitario y la empresa asociativa como alternativa de solución al problema de escasez de recursos oficiales.

- Generar empleo a través de la ejecución de proyectos sociales, de infraestructura y de servicios públicos así como por la acción de las diferentes dependencias municipales.
- Estimular la formación y recuperación de líderes comunales.
- Aplicar nuevas tecnologías y perfeccionar las existentes en beneficio de la comunidad y su calidad de vida y de esta manera crear fuentes de empleo.
- Modernización de la administración municipal.
- Actualizar, adicionar y mejorar la información tributaria.
- Implementar a niveles municipales las normas y disposiciones en materia tributaria y fiscal vigentes a nivel nacional.
- Aprovechando la infraestructura educativa existente, establecer programas educativos concordantes con las posibilidades de la región y el país.
- Transferir tecnologías y apoyar programas que permitan el desarrollo agropecuario y agroindustrial diversificados de la región.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTÍCULO 28. El presente acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO 29. El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTÍCULO 30. La información técnica presentada en los planos, mapas y datos, que hacen parte del presente Acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal, se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

METODOLOGÍA

ARTÍCULO 31. El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTÍCULO 32. Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de Ejecución.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL

ARTÍCULO 33. Para contribuir con la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

VIGENCIA

ARTÍCULO 34. El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de Planificación y Ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal (corto, mediano y largo plazo).

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTÍCULO 35. Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal se tendrán:

- La divulgación amplia y efectiva del Plan.
- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

PARTE II

CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTÍCULO 36. El municipio de Salazar forma parte de la Subregión Centro del Departamento Norte de Santander, está incorporado en el corredor

turístico que cubre la Subregión e inmerso dentro de la denominada zona de integración fronteriza, zona vinculada con la República Bolivariana de Venezuela en los diferentes ámbitos sociales y económicos.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 37. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales, nacionales e internacionales que así lo determinan y se presentan en el mapa de jurisdicción y límites municipales.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 38. El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal, los tres Centros Suburbanos que son: San José del Ávila, El Carmen de Nazareth, La Laguna; y el sector rural comprende 49 veredas, que se presentan en la tabla siguiente y el mapa de División Político Administrativa.

ITEM	ÁREA URBANA
1	CABECERA MUNICIPAL DE SALAZAR DE LAS PALMAS

ITEM	CENTRO SUBURBANOS
1	LA LAGUNA
2	EL CARMEN DE Nazareth
3	SAN JOSE DE AVILA

ITEM	VEREDAS
1	VICTORIA LA LOMA
2	LA VICTORIA
3	LA POTRERA
4	LA LOMA
5	ALTO ARENAL
6	SAN ISIDRO
7	MALDONADO
8	CAJAMARCA
9	MONTECRISTO
10	FILO REAL
11	CAMPO NUEVO NORTE
12	HERMITAÑO BAJO
13	LA ANGOSTURA

14	LAS FLORES
15	LAS DELICIAS
16	ALTO DE ANGULO
17	LA PURÍSIMA
18	SAN LUIS
19	BAJO ARENAL
20	SANTAFE
21	HERMITAÑO ALTO
22	EL ZULIA
23	SAN ISIDRO
24	SANTA BARBARA
25	SAN JERÓNIMO
26	AGUAS CALIENTES
27	Bellavista
28	LA PATILLA
29	BAJIALES
30	CAMPO NUEVO SUR
31	LA CUCHILLA
32	ALTO DE LOS SANCHEZ
33	QUEBRADA HONDA
34	ALTO DE SAN ANTONIO
35	BATATAL
36	CARRIZAL
37	SAN ANTONIO DEL FILO
38	SANGUINO
39	URIBANTE
40	POMARROSOS
41	LA AMARILLA
42	LA ENSILLADA
43	JUAN ESTEBAN
44	Betania
45	SANTA MARIA
46	LAS MERCEDES
47	SANTA RITA
48	SANTA ROSA
49	LOS ANDES

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 39. De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Salazar de las Palmas el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo suburbano, suelo de expansión urbana y suelo rural y se delimitan como aparece al interior del documento del E.O.T.

ARTÍCULO 40. SUELO URBANO. Está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento Territorial, que cuente con la infraestructura vial y redes primarias de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esa categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el presente acuerdo.

Forma parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles que se encuentren localizados dentro del perímetro de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado del casco urbano de Salazar de las Palmas.

ARTÍCULO 41. SUELO SUBURBANO. Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo de restricciones de uso, de intensidad, de densidad, garantizando el autoabastecimiento de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las leyes 99 de 1993 y 142 de 1994. Forman parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

No se podrá realizar actividades y usos urbanos en éstas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo.

Esta clasificación del uso del suelo se encuentra los suelo suburbanos de El Carmen de Nazareth, La Laguna y San José del Ávila.

ARTÍCULO 42. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Corresponde a las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados para el uso del suelo urbano.

Consisten en superficies necesarias y prevista para la expansión de la ciudad, por fuera del perímetro urbano, una vez agotados los predios

vacantes al interior del mismo, que no presenten riesgos naturales, posean estudios técnicos de factibilidad de dotación de infraestructura de servicios públicos para el desarrollo en uso urbanos y una accesibilidad inmediata al área urbana.

ARTÍCULO 43. SUELO RURAL. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. Esta categoría corresponde al resto del territorio municipal que no afecte el perímetro urbano ni el área de expansión urbana e incluye todos los elementos físicos, bióticos y socio-económicos dando un uso al suelo agrícola, suburbano, de servicios sociales y de infraestructura y de conservación y de protección ambiental que garanticen su equilibrio y sostenibilidad.

ARTÍCULO 44. SUELO DE PROTECCIÓN. Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas paisajísticas o ambientales, que por formar parte de las áreas de utilidad pública para las infraestructuras de provisión de servicios públicos domiciliarios o de las redes de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen la posibilidad de urbanizarse o de utilizarse en actividades productivas agropecuarias, forestales y otras. Estas zonas están señaladas en los mapas de uso ocupacional de los suelos rural y urbano, anexos al Esquema de Ordenamiento Territorial. Adoptese como Suelo de Protección en el Área Rural lo plasmado como Ecosistemas Estratégicos para el Municipio según su respectivo mapa.

COMPONENTE URBANO

ARTÍCULO 45. El crecimiento y desarrollo urbano y suburbano estará limitado en algunas zonas dada su ubicación en áreas de riesgo y sus características geotécnicas.

ARTÍCULO 46. SISTEMA DE SUELOS SUBURBANOS. El sistema de centros suburbanos estará conformado así:

- Centros urbanos locales: Cabecera Municipal.
 - Suelos suburbanos: Carmen de Nazareth, La Laguna, San José de Ávila.
- Los suelos urbanos locales son centros de servicios, con influencia sobre todo el municipio o gran parte de él, caracterizados por la presencia de comercios y servicios de tipo general y especializado. La cabecera municipal de Salazar de las Palmas es asiento además de la administración municipal.

Los suelos suburbanos son aglomeraciones de viviendas campesinas con alta densidad de predios de áreas importantes en un proceso de organización urbana.

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 47. SUELO URBANO CABECERA MUNICIPAL. Comprende el área delimitada por el perímetro urbano que se distingue en el mapa de zonificación urbana y se limitó de acuerdo con la cobertura de los servicios públicos. Comprende un área de 64 Has. aproximadamente.

PERÍMETRO URBANO

ARTÍCULO 48. De conformidad con el resultado obtenido en el proceso de concertación durante el desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial, en el cual participaron activamente el Concejo Municipal, el Consejo Territorial de Planeación, la comunidad en general y con el conocimiento final por parte de la Oficina de Planeación, se definió el perímetro urbano y de expansión urbana del municipio contenido en plano oficial de perímetro urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Salazar de las Palmas.

ARTÍCULO 49. Establezcase para todos los efectos legales, el perímetro que delimita el área urbana del municipio de Salazar de las Palmas, conforme al Uso Propuesto en mapa anexo.

El perímetro urbano del Municipio de Salazar de las Palmas quedará delimitado y circunscribiendo un área aproximadamente de 64 Has. así: Iniciando por el costado sur más allá del río Salazar hasta el Hotel Juana Naranja y la Belencita con una distancia aproximada de 1.680 Metros; por el costado oriental se traza entre la quebrada el Molino, el Hospital de Nuestra Señora de Belén, Urbanización Las Palmas con una distancia aproximada de 1.1.90 metros y por el costado norte la línea se traza Barrio Cinco de julio, Barrio Nuevo, pasando por la Carretera a Montecristo en una línea aproximada de 1.360 metros y por el costado occidente se continúa trazando aproximadamente a una distancia de 830 metros por el costado de Barrio Nuevo, Barrio El Páramo para cerrar con el Barrio La Belencita.

ARTÍCULO 50. Adóptase el Perímetro Urbano con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios, el perímetro determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el Uso Propuesto.

PERÍMETRO DE CARMEN DE NAZARETH

ARTÍCULO 51. Establezcase para todos los efectos legales, el perímetro que delimita el área suburbana del Carmen de Nazareth en el municipio de Salazar de las Palmas, conforme al Uso Propuesto.

ARTÍCULO 52. De conformidad con el proceso de concertación y teniendo en cuenta el perímetro de servicios públicos, establézcase el área de 75.381 m2 aproximadamente y el perímetro trazado en el Uso Propuesto del Suelo Suburbano del Carmen de Nazareth.

ARTÍCULO 53. Adóptese el Perímetro Suburbano del Carmen de Nazareth con el fin de determinar la extensión del sector suburbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios, el perímetro determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el Uso Propuesto del Suelo Suburbano del Carmen de Nazareth.

PERÍMETRO DE LA LAGUNA

ARTÍCULO 54. Establezcase para todos los efectos legales, el perímetro que delimita el área suburbana de La Laguna en el municipio de Salazar de las Palmas, conforme al Uso Propuesto.

ARTÍCULO 55. De conformidad con el proceso de concertación y teniendo en cuenta el perímetro de servicios públicos, establézcase el área de 86.900 m2 aproximadamente y el perímetro trazado en el Uso Propuesto del Suelo Suburbano de La Laguna.

ARTÍCULO 56. Adóptese el Perímetro Suburbano de Laguna con el fin de determinar la extensión del sector suburbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios, el perímetro determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el Uso Propuesto del suelo Suburbano de La Laguna.

PERÍMETRO DE SAN JOSÉ DEL ÁVILA

ARTÍCULO 57. Establezcase para todos los efectos legales, el perímetro que delimita el área suburbana de San José del Ávila en el municipio de Salazar de las Palmas, conforme al Uso Propuesto anexo.

ARTÍCULO 58. De conformidad con el proceso de concertación y teniendo en cuenta el perímetro de servicios públicos, establézcase el área de 12.130 m², y el perímetro trazado en el Uso Propuesto del Suelo Suburbano de San José del Ávila.

ARTÍCULO 59. Adóptese el Perímetro Suburbano de San José del Ávila con el fin de determinar la extensión del sector suburbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios, el perímetro determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el Uso Propuesto del Suelo Suburbano de San José del Ávila.

ARTÍCULO 60. Para efectos del presente Acuerdo en general y para el reglamento de Ordenamiento Urbano, en particular, clasifícanse las áreas urbanas y suburbanas del territorio municipal en las siguientes áreas:

POBLACIÓN	ÁREA (m²)
SALAZAR DE LAS PALMAS	643.318
CARMEN DE Nazareth	75.381
LA LAGUNA	86.900
SAN JOSÉ DEL ÁVILA	12.130

PARTE III

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 61. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritos en el Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como Principal, Complementarios, Condicionados o Restringidos y Prohibidos.

ARTÍCULO 62. USO PRINCIPAL. Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas o eficiencias desde los puntos de vista ecológico y socioeconómico. Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

ARTÍCULO 63. USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES. Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo de los demás recursos naturales. Comprenden las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTÍCULO 64. USOS CONDICIONADOS O RESTRINGIDOS. Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsible y controlables para la protección del suelo y demás recursos renovables. Por lo tanto requieren licencia o permiso especial de la autoridad competente. Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por el Consejo de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTÍCULO 65. USOS PROHIBIDOS. Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social. Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ACTIVIDADES SOCIO ECONÓMICAS

ARTÍCULO 66. PROTECCIÓN. Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTÍCULO 67. CONSERVACIÓN. Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTÍCULO 68. REVEGETALIZACIÓN. Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hacen parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTÍCULO 69. REHABILITACIÓN. Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradación.

ARTÍCULO 70. AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA. Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que

generen bajo impacto y contribuyan a la recuperación del suelo y demás recursos.

ARTÍCULO 71. AGRICULTURA SEMI-MECANIZADA. Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite.

ARTÍCULO 72. PASTOREO EXTENSIVO. Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (menos de 0.2 unidades de gran ganado por Ha).

ARTÍCULO 73. PASTOREO SEMI INTENSIVO. Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área (1 unidad de gran ganado por Ha).

ARTÍCULO 74. MINERÍA. Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo.

ARTÍCULO 75. COMERCIO TIPO 1. Para este grupo de comercio se designaran aquellos establecimientos, tiendas, almacenes y expendios que puedan ser compatibles con la vivienda y desarrollarse en los usos residenciales. Se consideran los siguientes:

- Expendios de toda clase de alimentos, procesados o sin procesar, y de toda clase de bebidas con restricciones de reglamentación para las bebidas alcohólicas.
- Expendios de artículos para el hogar y aseo.
- Farmacias, papelerías, librerías, fotocopias.
- Cafeterías, comidas rápidas, heladerías.
- Misceláneas, cacharrerías, venta de accesorios, telas y confecciones.
- Servicios de lavandería, sastrería, salones de belleza y floristerías.
- Servicios técnicos de reparación de artículos eléctricos como radio, televisión y electrodomésticos, con las restricciones reglamentarias que correspondan.

ARTÍCULO 76. COMERCIO TIPO 2. Son actividades comerciales compatibles con la vivienda, pero que generan congestión vial, requiere local especial y no producen contaminación.

- Ferreterías y elementos de construcción.
- Servicios de restaurantes, fuentes de soda, con sus restricciones de reglamentación para este tipo de comercio.
- Venta de discos.
- Consultorios.

- Instituciones.
- Bancos.
- Electrodomésticos.
- Funerarias.
- Almacenes de ropa y calzado.
- Billares y juegos de video con sus reglamentaciones correspondientes.
- Los servicios de tabernas, discotecas, venta de insumos agropecuarios, bodegas y hoteles, se prestarán restringidamente en esta categoría ajustándose a las normas y reglamentos urbanos establecidos.

ARTÍCULO 77. INDUSTRIAL TIPO 1. Comprende artesanías, agroindustrias, confecciones, textiles y cueros.

ARTÍCULO 78. TURISMO. Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

ARTÍCULO 79. RESIDENCIAL URBANO. Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos sociales requeridos para su desarrollo. En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

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

ARTÍCULO 80. RESIDENCIAL CAMPESTRE. Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

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

**PARTE IV
COMPONENTE RURAL
POLÍTICAS DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO RURAL.
ZONIFICACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL**

ARTÍCULO 81. ASIGNACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES PERMISIBLES. En razón de los criterios señalados se sugieren las asignaciones de usos y actividades permisibles a través de la siguiente zonificación ambiental - territorial. Véase el mapa de zonificación ambiental - territorial.

PARÁGRAFO. Prohíbese en la totalidad del territorio municipal las actividades de comercialización, tala, quema, caza y pesca de las especies de flora y fauna identificadas en el diagnóstico como Amenazadas.

ARTÍCULO 82. ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL. Son unidades ambientales - territoriales que se caracterizan por ser ecológicamente significativas y por la singularidad de un recurso natural o por el conjunto de ellos. También por presentar una elevada fragilidad de elementos componentes de la base de sustentación ecológica que los coloca en la condición de ser altamente sensibles. Se incluye en esta categoría los siguientes usos.

Humedales y cuerpos de agua. Como se identifican en el mapa y para efectos de su funcionalidad y como objeto de protección ambiental municipal, éstos cuerpos de agua se incorporarán a las ARRH a continuación descritas, además se establecieron como ecosistemas estratégicos en el respectivo mapa.

En ellos solo se permitirá como uso principal la recreación, ecoturismo, conservación y preservación de recursos conexos como fauna, flora y biodiversidad en general, investigación controlada y contemplación. De igual forma se establece a su alrededor una franja de protección de 100 m a la redonda como lo establece la normatividad vigente.

Quedan prohibidos usos diferentes a principal y aquellos que atenten contra éste.

Áreas de reserva de recursos hídrico (ARRH). Se establecen para el municipio de Salazar de las Palmas en ésta categoría las áreas de humedales y cuerpos de agua anteriormente descritas, las áreas estratégicas adquiridas por el municipio en convenio con CORPONOR, las áreas prioritarias por adquirir en la medida que sean priorizadas según lo establezca el municipio y con especial énfasis en las cabeceras de las fuentes abastecedoras de los acueductos municipales y de los centros poblados. De igual manera se incluyen en esta categoría aquellas áreas limítrofes con municipios vecinos como el caso de Gramalote en que la cabecera de la Quebrada La Pajuila.

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

Usos Compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos Condicionados: Captación de aguas, construcciones de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre, incorporación de vertimientos siempre y cuando se halla realizado un tratamiento previo y las cuales no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos..

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

Áreas de bosque protector (BP). Son aquellas áreas boscosas que ameritan ser protegidas y conservadas por su diversidad biológica y porque a nivel de cobertura vegetal sean caracterizadas como bosque natural o con muy bajo grado de intervención.

Se incluye en esta categoría también un área limítrofe al norte de municipio la cual colinda con Gramalote y Villacaro y en donde como ecosistema compartido se encuentra un bosque de niebla que por sus características ambientales debe conservarse protegido y a su vez conservar el efecto protector sobre el suelo, la biodiversidad y las fuentes hídricas.

Uso Principal: Conservación forestal y recursos conexo.

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

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

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

Áreas forestales protectoras – productoras (BPP). Se definen como las zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los Recursos Naturales Renovables y que, además, puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector. En esta categoría se encuentra el Bosque Andino Intervenido.

Uso Principal: Conservación de suelos, de la vegetación y hábitats de fauna silvestre, reserva de biodiversidad y mantenimiento de suelos.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

Usos Condicionados: Aprovechamiento forestal, recreación - ecoturismo y captación de aguas.

Usos Prohibidos: Agropecuaria, recreación masiva, parcelaciones para construcción de vivienda, minería y extracción de materiales de construcción.

Zonas de protección Absoluta – Zonas de Páramo y Subpáramo (PA)

Son ecosistemas que por sus condiciones ambientales drásticas presentan un tipo de selección abiótico atípica, cuyas condiciones ambientales generan ecosistemas frágiles con una gran biodiversidad y fácilmente vulnerable por disturbios antrópicos.

Uso Principal: Conservación y protección de los Recursos Naturales Renovables.

Usos Compatibles: Ecoturismo o recreación pasiva – contemplativa, investigación controlada y educación.

Usos Condicionados: Agropecuarios tradicionales, construcción de infraestructura básica para usos compatibles, extracción persistente de productos secundarios del bosque, minería, urbanos y suburbanos.

Usos Prohibidos: Agropecuario intensivo y/ mecanizado, tala o corte de especies forestales y todo aquel que genere deterioro a la cobertura vegetal o procesos de erosivos.

Áreas de interés público ley 99/93. Son áreas que según el artículo 111 de la ley 99/93 deben ser conservadas como surtidoras de acueductos municipales y distritales incluso de interés para otros municipios siempre y cuando se lleguen a los respectivos acuerdos. En esta categoría se encuentran las de interés local y regional.

Uso Principal: Conservación y protección de los Recursos Hídricos en cuento a calidad y aseguramiento de la cantidad y aquellos recursos naturales renovables asociados.

Recreación pasiva y contemplativa, ecoturismo e investigación controlada y educación.

Usos Compatibles: Debido a que son áreas superpuestas sobre zonas de producción económica, son compatibles aquellas actividades que contemplen el componente forestal y conservacionista que apunten al desarrollo sostenible con procesos de labranza mínima, siempre y cuando se respeten las áreas de vegetación natural en procesos sucesionales si existen

y las rondas de protección de nacientes y quebradas, siempre y cuando no vayan en detrimento del medio natural.

Usos Condicionados: Agropecuarios tradicionales, construcción de infraestructura básica para usos compatibles, extracción persistente de productos secundarios del bosque, minería, urbanos y suburbanos.

Usos Prohibidos: Agropecuario intensivo y/ mecanizado, tala o corte de especies forestales y todo aquel que genere deterioro a la cobertura vegetal o procesos de erosivos.

ARTÍCULO 83. ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL. Son áreas que se caracterizan por poseer ecosistemas de elevada fragilidad, que están sometidos a usos inadecuados de la tierra y los recursos hídricos, provocando deterioro y degradaciones en elementos naturales y físicos que albergan y que por tanto requieren ser recuperadas para que cumplan funciones ambientales de protección, conservación y mantenimiento de la base natural de sustentación.

Áreas Erosionadas (AER). Son áreas en donde los suelos han sido alterados o degradados por actividades antropogénicas asociadas a sus actividades económicas dominantes y en sectores especialmente vulnerables por poseer condiciones físico - naturales drásticas y frágiles.

Usos Principal: Recuperación y restauración natural.

Usos Compatibles: Medidas conservacionistas que aseguren la sostenibilidad de los usos económicos dominantes de la tierra y de la base de sustentación ecológica del área, actividades agrosilvopastoriles, investigación y educación.

Usos Condicionados: Usos industriales, silvoagrícolas, agropecuarios tradicionales, construcción de infraestructura para uso compatibles, vías, minería y usos urbanos y suburbanos

Usos Prohibidos: Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o procesos erosivos o que incluyan las siguientes actividades: quemas, talas, rocería etc.

Áreas contaminadas (ACO) Son áreas que poseen degradación en las características físicas, químicas o biológicas del recurso agua, aire y suelo, que pueden afectar las condiciones de vida de la población, las actividades

económicas, la alteración de los ecosistemas, ocasionadas por la generación de vertimientos sólidos y líquidos.

Para el municipio se especifican los sitios de disposición de residuos sólidos del casco urbano en la vía que comunica hacia Arboledas y del centro poblado de El Carmen de N. por la vía que comunica a Gramalote.

En cuanto a áreas de vertimientos líquidos se encuentran localizadas en el mapa de Zonificación un punto para cada centro poblado y dos puntos sobre el río Salazar para la cabecera municipal.

Uso Principal: recuperación de fuente hídricas, suelos, aire y paisajes

Usos Compatibles: Investigación, infraestructura de servicios básicos y para el desarrollo del uso principal.

Usos Condicionados: Institucionales, vías, usos forestales, industriales, agrícolas y zonas verdes.

Usos Prohibidos: Todos aquellos que generen deterioro del ecosistema afectado o riesgo para los asentamientos humanos y sus actividades conexas.

ARTÍCULO 84. AREAS DE RIESGOS NATURALES. Son áreas en que las condiciones físico naturales derivadas del material parental, pendientes, procesos geomorfológico, lluvias, dinámica hídrica, fallamientos tectónicos activos, planicies inundables y remoción en masa, en otros, facilitan la ocurrencia de acciones naturales de riesgos potenciales.

Para el caso de Salazar de las Palmas, se encuentra un área de deslizamiento activo en el sector Los Pomarrosos, y en la zona de la vereda de Bajo Arenal, principalmente. Son áreas susceptibles a procesos denudativos relacionados con el desplazamiento o transposición mas o menos rápida y localizada de volúmenes variables de partículas y agregados del suelo, de mantos de meteorización, incluyendo material de suelo, detritos, bloques y masas rocosas cuesta abajo, por incidencia de las fuerzas de desplazamiento y con participación variable del agua del suelo, topografía y otros agentes, los cuales pueden llegar a ser reptaciones, flujos en estado plástico o líquido, deslizamientos, desprendimiento y desplomes.

Uso Principal: Control de fenómenos morfo-dinámicos , recuperación, adecuación y estabilización de suelos, vegetación y restauración de condiciones físico-naturales en las áreas degradadas y sus recursos naturales.

Usos Compatibles: Investigación, otros que tengan como finalidad la restauración morfológica, la rehabilitación, el control de procesos erosivos y la infraestructura para el desarrollo del uso principal.

Usos Condicionados: Silvicultura a menos que sea parte de la solución al fenómeno morfodinámico, silvoagrícola, agroforestales e infraestructura para el desarrollo de los usos compatibles, construcción y desarrollo de proyectos viales.

Usos Prohibidos: Agropecuario intensivo y/o mecanizado, urbano y suburbano, tala o corte de especies forestales y todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

ARTÍCULO 85.ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA. Son áreas potencialmente aptas para el desarrollo de actividades productivas, en donde puede haber la dominancia de un reglón o existir posibilidades de combinación de varios de ellos, exigiéndose que el proceso productivo se adecue a medidas ambientales. En esta categoría clasificamos las siguientes áreas:

Áreas de Bosque Comercial o forestal productora. (BC). Es el área que debe ser conservada o promovida como zona para bosques naturales y/o plantados y así obtener productos forestales para comercialización o consumo. El bosque es de producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación y de producción indirecta cuando se aprovechan frutos, lianas, gomas resinas o cualquier producto secundario del bosque sin que implique la desaparición del bosque.

Uso Principal: Plantación y mantenimiento forestal.

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

Usos Condicionados: Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.

Usos Prohibidos: Industriales diferentes a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de viviendas en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del Municipio.

Áreas Silvoagrícolas (SA). Son áreas que combinan la agricultura y los bosques, permitiendo la siembra, labranza y la recolección de la cosecha junto con la remoción frecuente y continua del suelo, dejándolo desprovisto de una cobertura vegetal permanente en algunas áreas, pero dejando el resto cubierto por árboles en forma continua y permanente.

Uso Principal: Agrosilvicultura, investigación, educación y ecoturismo.

Usos Compatibles: Silvicultura, servicios de apoyo a la producción y viveros.

Usos Condicionados: Usos agrícolas y pecuarios, vivienda del propietario, vías de acceso y agroindustria, granjas porcícolas, granjas piscícolas, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

Usos Prohibidos: Urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

Áreas Silvopastoriles (SP). Son áreas que combinan el pastoreo y el bosque, no requieren la remoción continua y frecuente del suelo, ni dejan desprovisto de una cobertura vegetal protectora, permitiendo el pastoreo permanente del ganado dentro del bosque.

Uso Principal: Usos agrosilvopastoriles, investigación, educación y ecoturismo.

Usos Compatibles: Silvicultura, sistemas Agroforestales e infraestructura, vivienda del propietario.

Usos Condicionados: Vías de comunicación, uso pecuario, cría de especies menores, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

Usos Prohibidos: Urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

Tratamiento: Amortiguación, desarrollo por parcelación o urbanización campestre y desarrollo por construcción.

Áreas agrosilvopastoriles (ASP). Son áreas que combinan la agricultura, los bosques y el pastoreo, permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha por largos períodos vegetativos y el pastoreo dentro de los cultivos y el bosque sin dejar desprovistas de vegetación al suelo.

Uso Principal: Usos agrosilvopastoriles, investigación, educación y ecoturismo.

Usos Compatibles: Silvicultura, sistemas Agroforestales, sistema silvopastoriles y vivienda del propietario.

Usos Condicionados: Vías de comunicación, uso pecuario y agrícola semimecanizada, cría de especies menores como piscicultura, porcicultura, etc, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

Usos Prohibidos: Urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

Áreas de Cultivos Permanentes (CP). Se relacionan con unidades territoriales-ambientales cuya combinación de factores agroecológicos, usos potenciales y tendencia del mercado: las definen como de vocación agrícola con diversas intensidades de aprovechamiento en función de la tecnología disponible. Exigen previsiones de prácticas agronómicas adecuadas para evitar conflictos de usos y problemas asociados.

Uso Principal: Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y piscícolas, viviendas del propietario.

Usos Condicionados: Granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

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

ARTÍCULO 86. ÁREAS URBANAS Y DE GRANDES EQUIPAMIENTOS

Casco urbano y centros poblados. Se incluyen acá toda la infraestructura urbana y de los centros poblados, los cuales se presenta un modelo de ocupación territorial en el capítulo urbano tanto en diagnostico como en propuestas de uso del suelo de manera detallada. Para tal efecto en necesario remitirse a la cartografía urbana.

Corredores viales (CV) Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan a partir de un kilómetro del perímetro urbano de las cabeceras municipales.

Se refiere a la franja paralela a las vías primarias y secundarias, en las cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

Ancho de la franja: 200 metros.

Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la vía.

Los suelos próximos a las vías solo podrán desarrollar usos complementarios a la franja señalada, en el área restante deberá dedicarse uso que dentro del Esquema de Ordenamiento.

Uso Principal: Servicio de ruta, paradores, restaurantes y estacionamiento.

Uso Compatibles: Centro de acopio de productos agrícolas, Centro de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías y centros Recreacionales.

Usos Condicionados: agroindustrial, usos institucionales, estaciones de servicio y terminal de transporte de pasajero y carga.

Usos Prohibidos: Industria, minería y parcelaciones.

ARTÍCULO 87. MODELO PROPUESTO PARA LOS SUELOS SUBURBANOS. En estos suelos es donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

En los suelos suburbanos del municipio de Salazar de las Palmas se identifican los siguientes usos: residencial, mixto, institucional y de uso recreacional y espacio público.

- **USO RESIDENCIAL.** Debe prevalecer la baja densidad como requisito indispensable y en el mismo predio podría alternarse con actividades propias del sector rural, ambas actividades son compatibles siempre y cuando no generen factores de riesgo que ocasionen inestabilidad a la vivienda o al sector e impactos ambientales en detrimento de la calidad de vida.

Uso principal: Residencial solamente o alternada con actividades propias del sector rural, prevalecerá la baja densidad. En este uso se contemplan todas las zonas descritas como residenciales.

Uso compatible: vivienda y actividades propias del sector rural.

Uso condicionado: Actividades del uso mixto articuladas al uso principal.

Uso prohibido: Todo lo contrario a su uso principal.

- **USO MIXTO.** Su único y principal uso comprende el desarrollo de la vivienda asociada a las actividades del sector rural pero que a la vez puede implementar una actividad económica de tipo comercial.

En lo demás se debe tener en cuenta lo dispuesto para el uso residencial.

- **USO INSTITUCIONAL.**

Uso principal: Comprende todo el equipamiento institucional y funcional que desarrolla actividades de administración, seguridad, educación, religiosos, servicios.

Uso compatible: El uso principal asociado a actividades propias del sector rural.

Uso condicionado: Actividades residenciales propias del equipamiento.

Uso prohibido: Los no contemplados en los anteriores usos.

- **USO RECREACIONAL Y ESPACIO PUBLICO.** Son aquellas donde la población desarrolla actividades recreacionales y de esparcimiento en áreas de espacio público.

Uso principal: Uso público. Recreación activa, pasiva y contemplativa.

Uso compatible: Actividades que propendan por su uso principal. Construcciones para actividades deportivas y recreativas a cargo del ente público, actividades culturales.

Uso prohibido: vivienda, comercio e industria en general

PARTE V

PLAN DE USOS DEL SUELO URBANO NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO URBANO

ARTICULO 88. POLÍTICA PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO. La política para la ocupación del suelo es la siguiente:

1. Adopción de medidas normativas y de gestión del suelo para regular e inducir el desarrollo urbano.
2. Incorporar eficaces medidas para controlar los procesos no planificados de construcción de vivienda y propiciar el incremento de las condiciones de habitabilidad. En este marco se deben orientar las acciones de política a:
 - a. Mejoramiento integral de vivienda y reubicación de asentamientos en riesgo.
 - b. Equilibrio entre la demanda de vivienda y la oferta de áreas para urbanizar, dando prioridad a las zonas en proceso de consolidación y cercanas al centro urbano.
 - c. Equilibrio de la vivienda de interés social con otros niveles de vivienda evitando la segregación social.
 - d. Incremento de las condiciones actuales de urbanización, aumentando los estándares de áreas públicas y condiciones urbano – ambientales de los asentamientos.
 - e. Incremento de las condiciones de funcionalidad de la vivienda en proporción de área y volumen de la vivienda mínima.
 - f. Mejoramiento integral de vivienda mediante acciones simultáneas de vivienda y entorno.
 - g. Incremento de la habitabilidad mediante la dotación de equipamientos e infraestructuras.
3. Recuperación ambiental con énfasis en el incremento prioritario de las condiciones del medio ambiente urbano. Las acciones de política deben estar orientadas a:
 - a. La recuperación y creación del espacio público urbano como componente del medio ambiente urbano.
 - b. La creación y dotación de parques, zonas verdes y cinturones verdes y protección de los ecosistemas estratégicos.
 - c. El control y manejo de los usos que tienen altos impactos en el medio ambiente y que reducen las condiciones de habitabilidad implementando medidas de mitigación.
 - d. La recuperación del entorno suburbano y de las zonas de riesgo, frenando los procesos de ocupación en áreas de riesgo y reubicando a la población afectada.
 - e. El aumento de los márgenes de seguridad y disminución del riesgo mediante el incremento de las áreas de rondas de río y control de la ocupación del suelo de alta fragilidad ambiental.

ARTÍCULO 89. POLÍTICAS DE USOS DEL SUELO. La política de Usos del Suelo, es la siguiente:

1. Sostenibilidad ambiental, garantizando la minimización de los impactos negativos generados y seguridad a la población asentada.
2. Dinamizar los sectores residenciales de estratos bajos, hacia la actividad económica y la integración social permitiendo la mezcla de usos adecuados que haga compatible la vivienda y sus requerimientos conexos tales como comercio y servicios.
3. Mantenimiento de las funciones institucionales, comunales y de servicios.
4. Generación de espacio público proveyendo áreas de convocatoria, recreación y circulaciones peatonales.

ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA SEGÚN USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 90. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS. La construcción del modelo de ordenamiento de la cabecera municipal de Salazar de las Palmas, debe responder a los siguientes criterios:

1. Es necesario identificar los proyectos que sean viables de ejecutar en el corto, mediano y largo plazos y que permitan estructurar y sacar adelante el esquema.
2. Se debe establecer una normatividad para cada área o sector de acuerdo con su vocación y como respuesta al diagnóstico elaborado.
3. Los proyectos deben estar respaldados en el plan de inversiones para que su ejecución efectivamente se pueda dar.

Siguiéndose las disposiciones de Ley se elaboró el uso propuesto del suelo urbano para ser aplicado tal como se muestra en el respectivo plano. Se pretende que el proceso de reglamentación y adopción de los distintos usos sea gradualmente implementado y aplicado acorde a un Código de Urbanismo.

El Código de Urbanismo será materia de un acuerdo posterior y se ajustará estrictamente al alcance e intención de las previsiones del Esquema con el fin de que las interpreten y desarrollen cabalmente y no sufran desviaciones, distorsiones o reducciones que perjudiquen el contenido.

De acuerdo con lo anterior, procederemos a establecer los lineamientos generales para cada sector específico del casco urbano así

- USO RESIDENCIAL.
- USO MIXTO.
- USO INSTITUCIONAL.
- ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO, RECREACIONAL Y DEPORTIVO.

- USO TURÍSTICO, HOTELERO Y RECREACIONAL.
- SUELO DE PROTECCIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS.

➤ **USO RESIDENCIAL:**

Abarca los usos residenciales ZR-1, ZR-2 , ZR-3 y ZR-VIS, entendiéndose por:

ZR-1: Zona residencial de viviendas de estrato bajo- bajo.

ZR-2: Zona residencial de viviendas de estrato bajo

ZR-3: Zona residencial de viviendas de estrato medio- bajo

ZR-VIS: Zona residencial de viviendas de interés social.

Determinése como zona residencial aquellas destinadas a vivienda continua unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar.

En el modelo propuesto de ocupación se presentan los cuatro tipos de áreas residenciales, las cuales han sido definidas de acuerdo al uso actual, a las características de la infraestructura, a la densidad de viviendas y a las proyecciones del municipio.

Comprende zonas netamente residenciales con posibilidades de desarrollar comercio tipo 1 con base a la economía familiar con las restricciones y prohibiciones que emanan de la misma reglamentación, al igual de industrias tipo 1 con restricciones y prohibiciones propias de la zona. El objeto es buscar tranquilidad y paz para las comunidades allí asentadas.

Uso Principal: Residencial, vivienda con desarrollos unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

Uso Compatible: Comercio tipo 1, recreacional e institucional, conservación de recursos paisajísticos y naturales.

Uso condicionado: Comercio tipo 2 e Industrial tipo 1 (actividades sujetas a reglamentación).

Uso prohibido: Todas aquellas actividades que generen alta contaminación contempladas en Comercio Tipo 2 e Industrial Tipo1 y con base a disposiciones de la administración municipal conducentes a no afectar el nivel de tranquilidad de las zonas residenciales, de las condiciones de habitabilidad. Actividades sujetas a reglamentación.

➤ **USO MIXTO**

Comprende el desarrollo del uso residencial con actividades de comercio tipo 1 y 2 e industrial tipo 1, teniéndose en cuenta las restricciones propias de las actividades sujetas a reglamentación.

Son áreas en donde se combinan actividades propias de comercio a pequeña escala local y regional, con la vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Se establece una franja alrededor de la calle 3 desde la carrera 8 hasta la carrera 2 como lo indica el mapa de uso propuesto.

Allí se ubican algunas edificaciones como la Casa Comunal, la Casa de Mercado, El Teatro, La Emisora Local, la Federación de Cafeteros y el Banco Agrario.

Uso principal: (Vivienda-Empleo). Vivienda familiar, bifamiliar y multifamiliar; comercio tipo 1 y 2.

Uso compatible: Industrial tipo 1 que por sus características requieren de una ubicación estratégica pero que generen un bajo impacto en el sector. Recreacional e institucional.

Uso condicionado: Actividades de industrial tipo 1 y comercio tipo 2 que no genere impacto que afecte el sector.

Uso prohibido: Industrial y actividades de alto impacto ambiental.

➤ USO INSTITUCIONAL

Se presentan como áreas de uso institucional, aquellas que vienen siendo utilizadas por edificaciones de entidades públicas y/o del Estado en cualquiera de sus jurisdicciones municipal, departamental, regional y nacional; así como los predios de la Curia.

Para el área urbana están incluidas en este uso las siguientes: La Casa Campesina, la Policía Nacional, el Instituto Agrícola, la Iglesia de San Pablo, Alcaldía Municipal, Telecom, Iglesia de la Virgen de Belén, Escuela de Niñas, Colegio Nuestra Señora de Belén, Colegio Miguel A. Torres, Comedor Infantil, Escuela de Varones, Hospital Nuestra Señora de Belén, y las áreas de servicios especiales como el Cementerio y el Matadero Municipal.

Uso principal: Comprende todo el equipamiento institucional y funcional que desarrolla actividades de administración, financiero, seguridad, educación, religiosos, servicios (ver plano).

Uso compatible: Aquel o aquellos que formen parte integrante de los mismos y que se necesiten para su buen funcionamiento, infraestructura para servicios básicos.

Uso condicionado: Actividades residenciales propia del equipamiento.

Uso prohibido: Vivienda, comercio e industria.

➤ **ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO, RECREACIONAL Y DEPORTIVO.**

Son aquellas donde la población desarrolla actividades recreacionales y de esparcimiento en áreas de espacio público. La constituyen para Salazar de las Palmas, el Parque Central, la Cancha Municipal, la plaza de toros, el Parque Infantil y el sendero ecológico en la zona de protección de recursos hídricos.

Uso Principal: Uso público. Recreación activa, pasiva y contemplativa.

Uso Compatible: Construcciones para actividades deportivas y recreacionales a cargo del ente público, actividades culturales.

Usos Prohibidos: Vivienda, comercio e industria en general.

➤ **TURÍSTICO HOTELERO Y RECREACIONAL.**

Son aquellas áreas donde se combinan las actividades recreacionales fomentándose el turismo en predios de propiedad privada. En esta área se ubica el Hotel Juana Naranja y el Centro Vacacional Comfanorte.

Uso principal: Hotelería, recreación y deporte.

Uso compatible: Infraestructura para cumplir los fines del uso principal.

Uso condicionado: Actividades de comercio Tipo 1.

Uso prohibido: Residencial, Comercio Tipo 1 y 2 e Industrial Tipo 1.

➤ **SUELO DE PROTECCIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS**

Las zonas de protección del sistema hídrico de las quebradas El Molino, La Esmeralda, La Macanita y Agua Blanca en su paso por el suelo urbano y en

las áreas que se aprecian en el plano de uso propuesto, se establecerán como su único y principal uso el ser exclusivamente **suelo de protección**.

En esta zona se proyectará un sendero ecológico que propenda al uso público, al esparcimiento y recreación pasiva, incrementándose el índice cuantitativo de espacio público.

De ésta clasificación de suelos hace parte la ronda de protección de recursos hídricos, tal y como se muestra en el plano de uso propuesto.

Como retiros se establecerá como mínimo 30 metros a lado y lado de las fuentes de agua. Esta zona de retiro se destinará exclusivamente a protección natural como franja inalienable e imprescriptible del estado y se debe aislar para permitir la regeneración natural o plantación de especies nativas propias de la región.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL USO PROPUESTO URBANO

ARTÍCULO 91. TRATAMIENTOS PARA EL USO PROPUESTO URBANO.

➤ **Tratamiento de desarrollo.** Para el desarrollo de estos suelos exige Planes Parciales que permitan organizar los usos, vías, servicios públicos domiciliarios e infraestructura urbana en general de integración entre espacios públicos y privados por ser nuevos desarrollos.

La dotación de la respectiva infraestructura de servicios estará bajo la responsabilidad del urbanizador o constructor, quien a su vez deberá dotar estos nuevos desarrollos de las correspondientes infraestructuras de vías y espacios públicos, y de uso comunitario complementario del uso principal.

Para el caso del municipio de Salazar, el tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos urbanizables y no urbanizados, en este caso se trata del terreno destinado al uso residencial ZR-VIS.

Implica necesariamente la construcción de una infraestructura de servicios y la garantía de un desarrollo sostenible del mismo, con un plan de desarrollo definido y específico tanto para el espacio público, la malla vial para el espacio privado de manera que su desarrollo por etapas o progresivo no vaya en detrimento de las calidades ambientales generales del sector.

➤ **Tratamiento De Consolidación.** Este tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente. Estas áreas se caracterizan por requerir la ejecución de programas de habilitación o mejoramiento urbano en especial dotación de espacios requerido para el

uso público y el equipamiento comunal, construcción o mejoramiento de infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, control de riesgo y, en general, de obras que garanticen la aptitud de las estructuras para las actividades urbanas permitidas.

Los usos urbanos permitidos no deberán amenazar los elementos naturales y paisajísticos.

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

La dificultad para conseguir áreas de expansión, hacen cobrar especial importancia a este tratamiento, pues se convierte en una alternativa de primera mano para la reubicación.

El área para este tratamiento está distribuido en el suelo urbano y ocupa lotes sin construcciones (solares) con acceso a las vías.

➤ **Tratamiento de renovación urbana.** Este tratamiento es aplicable a las zonas o sectores que presentan procesos de deterioro físico y ambiental, en los cuales es necesario la reasignación o cambios de usos de la tierra y de las demás construcciones y la ejecución del programa de adecuación o reconstrucción de redes viales y de servicios públicos, dotación o mejoramiento de espacios para uso público, equipamiento comunal, demoliciones y adecuación y/o reconstrucciones y edificaciones, con el fin de detener los procesos de deterioro, aprovechar en mejor forma las infraestructuras viales y de servicios, densificar la vivienda o rehabilitar bienes históricos y culturales, entre otros objetivos.

La función de este tratamiento del suelo está orientada a frenar el proceso de deterioro que sufren algunos sectores desarrollados y adecuar tanto el espacio público como el privado al uso propuesto, bien sea con la consolidación como con la rehabilitación de la infraestructura vial existente según se requiera, diferenciando si corresponde a un sector secundario de la misma o a un eje o arteria.

Los sectores objeto de este tratamiento se definirán con base a los siguientes criterios:

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

La unidad mínima susceptible de ser delimitada para tratamiento de renovación será la cuadra o frente de manzana, aunque podrá abarcar áreas mayores, como una manzana un barrio o parte de un barrio. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales o arterias.

Zonas de vivienda de baja densidad, susceptible de redesarrollo, caracterizado por reloteo o densificación de viviendas y redistribución o incrementos de áreas de uso público.

➤ **Tratamiento de conservación.** Este tratamiento se aplica a las áreas destinadas a la conservación, protección y recuperación del medio ambiente y la estabilidad general de los suelos, así como inmuebles de valor cultural.

Según el carácter de los valores igualmente será el carácter del tratamiento, así: histórica, urbanística y ambiental.

➤ **Tratamiento conservación Histórica y Cultural.** Este tratamiento pretende conservar instalaciones e infraestructura que están profundamente arraigados a la tradición y cultura de la población, los elementos arquitectónicos que los componen deben someterse a un tratamiento de conservación histórica en donde sus elementos constitutivos formales, estéticos y demás, se recuperen, mantengan y realcen mediante mecanismos de reglamentación específicos para el sector que permitan mantener una identidad cultural y física en el tiempo.

Conservación Urbanística. Merecen este tratamiento los sectores que presentan elementos con valores arquitectónicos, urbanísticos y por consiguiente ambientales, correspondientes a una época determinada del desarrollo urbano. Su objetivo o función es facilitar y promover la conservación de los elementos del espacio público y privado que le dan forma y carácter a la zona, buscando que el uso interno sea adecuado y permita la conservación de las estructuras existentes.

Conservación Ambiental. Su función es preservar las calidades ambientales del sector, por tanto su desarrollo o cualquier desarrollo puntual sobre un predio determinado, debe respetar las condiciones promedio de altura, densidad y demás determinantes urbanísticas dadas por los predios ya construidos y/o proyectado su desarrollo.

En cuanto a las áreas verdes y antejardines de predios desarrollados o a desarrollar, su ornato y decoración paisajística debe hacerse con especies vegetales de porte mediano y bajo, a fin de que las raíces no deterioren los

cimientos, paredes, pisos, andenes, sardineles, ductos subterráneos y vías adyacentes a los inmuebles urbanos.

Así mismo este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación, su defensa y/o su recuperación natural.

Se aplica el tratamiento también a las áreas de alto riesgo declaradas que pasan del dominio privado al dominio del municipio, en las cuales no se permite ningún tipo de construcción. Los únicos usos permitidos en estas zonas son la preservación o conservación en su estado de la vegetación nativa, establecimiento o el mejoramiento de la misma y la recreación pasiva o contemplativa.

NORMAS URBANÍSTICAS

ARTICULO 92. CONTENIDO. Contiene las normas destinadas a asegurar la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Esquema de Ordenamiento Territorial y en las Políticas y Estrategias de mediano plazo del componente urbano del mismo Plan, las cuales prevalecen sobre las demás normas del Plan, de conformidad con el numeral 1 del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 93. DEFINICIONES. Para los efectos del presente Acuerdo regirán las siguientes definiciones:

- 1. ACCESO.** Vía Pública hacia donde da frente un lote o propiedad.
- 2. ANDEN.** Cualquiera de las orillas de una vía pública y paramento de los predios y construcciones reservada para la circulación peatonal.
- 3. ADOQUÍN.** Pieza empleada como pavimento o empedrado, puede ser de piedra labrada en forma de prisma rectangular o poligonal y demás formas consideradas para el diseño urbano.
- 4. ADECUACIÓN FUNCIONAL.** Intervención tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso: Principal, compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, la conservación de sus características tipológicas, morfológicas y estructurales, de sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos auténticos.
- 5. AFECTACIÓN.** Es la destinación de áreas de reserva para obras de utilidad pública, de protección de obras e inmuebles, por riesgo o de interés social.
- 6. AISLAMIENTO.** Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.
- 7. ALERO.** Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.

8. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. Esta se medirá por el número de pisos que contenga y corresponderá a la distancia vertical sobre la línea de construcción entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.

9. ALTURA DE PISOS. Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

10. ALTURA REGLAMENTARIA. Aquella definida por la reglamentación vigente para las edificaciones.

11. AMOBLAMIENTO URBANO. Se entiende por amoblamiento urbano, el conjunto de elementos complementarios a las funciones del espacio público, parques y espacios abiertos, los cuales facilitan el cumplimiento de las funciones, que le son inherentes a los espacios públicos, buzones, cestos de basura, fuentes de agua y demás elementos de ornamento, embellecimiento y dotación de áreas de uso público.

12. AMPLIACIÓN. Acción dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes anexos al inmueble existente.

13. ANCHO DEL LOTE. Es la distancia entre los linderos laterales del lote, cuando estos son paralelos. Cuando los linderos no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección comprendida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

14. ANCHO DE LA VIA. Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación. Comprende el andén y la calzada.

15. ANDEN. Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación y el sardinel, cuya superficie dura está destinada al tránsito de los peatones.

16. ANTEJARDÍN. Es el área libre privada comprendida entre la línea de demarcación y el límite de ubicación frontal de la edificación. Para efectos de la presente norma, se considera como espacio público, por lo tanto su uso no puede ser cambiado por ningún motivo.

17. AREA CONSTRUIDA. Es la parte edificada al interior de las áreas urbanizadas o en proceso de desarrollo y corresponden a la sumatoria de las superficies de los pisos de la edificación, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

18. AREA CUBIERTA. Es la proyección del total de la edificación de un lote, sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.

19. AREA DE CESION. Es aquella destinada a las instalaciones de los servicios comunales y a las zonas de control ambiental del área urbana municipal.

20. AREA DE OCUPACIÓN. Es la superficie de un predio ocupada por el inmueble.

21. AREA DEL LOTE. Es la superficie de terreno comprendida entre sus linderos.

- 22. AREA LIBRE.** Es la superficie que queda luego de descontar el área de ocupación. También se refiere a las áreas de espacio público a nivel urbano.
- 23. AREA NETA PREDIAL.** Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes o superlotes.
- 24. AREA NETA URBANIZABLE.** Es la resultante de descontar del área bruta (Total) las áreas de cesión correspondientes a afectación del Plan Vial y Servicios Públicos.
- 25. AREA NO EDIFICABLE.** Son todos los pedios de uso público o privado y los afectados por restricciones físicas y de zonificación, en los cuales está prohibido urbanizar y/o levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias para su administración o usos.
- 26. AREA UTIL.** Es el área resultante de descontar los aislamientos.
- 27. AREAS VERDES.** Son los espacios abiertos de uso público o comunal, destinados a la recreación, ornamentación y control ambiental del área urbana y municipal.
- 28. ATICO.** Remate superior de la fachada que continúa la línea de paramento y sube para ocultar el plano de la cubierta.
- 29. ATRIO.** Altozano, andén plazoleta que está frente a la iglesia y conventos.
- 30. AVENIDA.** Es la vía urbana que por la amplitud de su ancho e intensidad de uso recibe tal calificativo.
- 31. AVISO.** Letreros, placas, emblemas, impresos o vallas localizados en un inmueble, ya sea directamente sobre las superficies exteriores o adosados a la fachada.
- 32. AZOTEA.** Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación que eventualmente puede utilizarse para fines de esparcimiento y usos complementarios del edificio.
- 33. BAHIA.** Zona adyacente a la calzada de una vía que sirve de estacionamiento transitorio para los vehículos.
- 34. BALCON.** Muro que limita el espacio público y la propiedad privada.
- 35. BIENES CULTURALES URBANO.** Elementos e inmuebles que permiten o facilitan las actividades y comportamientos de la población, acordes con sus creencias, tradiciones, costumbres, expectativas, ideologías y normas, posibilitando a la comunidad la permanencia de sus costumbres y patrones de comportamiento. Proporcionan a sus habitantes sentido de identidad y pertenencia, mereciendo ser conservados por su excepcionalidad o por constituirse como parte de la vida cotidiana.
- 36. BARDA.** Muro que limita el espacio público y la propiedad privada.
- 37. CALA.** Rompimiento de una pared para reconocer sus elementos constitutivos y su espesor.
- 38. CALZADA.** Superficie de rodamiento de la vía pública comprendida entre las dos aceras o bordillos, destinada a los vehículos.
- 39. CALLE.** Vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las ciudades. Es la vía urbana cuya dirección predominante es oriente - occidente.

- 40. CALLEJÓN.** Calle pequeña y estrecha.
- 41. CAN.** Cabeza de viga del techo que se apoya en el muro y sobresale al exterior para sostener la corona de la cornisa, conformando el alero.
- 42. CANAL.** Cauce para la conducción de aguas lluvias o residuales.
- 43. CANECILLOS.** Maderos en voladizo que soportan un alero o una balcón.
- 44. CARRERA.** Es la vía urbana cuya dirección predominante es sur - norte.
- 45. CENEFA.** Dibujo de ornamentación con base en elementos reiterativos, colocado sobre muros, pavimentos y techos.
- 46. CESION OBLIGATORIA.** Es la enajenación gratuita de las tierras que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.
- 47. CLAUSTRO.** Galería que rodea el patio central del inmueble.
- 48. COMERCIO.** Se definen como usos de actividad comercial, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos y servicios.
- 49. CONSERVACIÓN AMBIENTAL.** Acción tendiente a preservar, conservar y mantener los recursos naturales y demás elementos constitutivos del medio ambiente natural, que por su valor como ecosistemas, su riqueza paisajística y su importancia para el desarrollo futuro municipal, se debe impedir, controlar y mitigar, el impacto de actividades, contaminantes, deteriorantes y destructivas del patrimonio ambiental.
- 50. CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.** Acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana, que por su capacidad testimonial o documental o por sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales, referidos a su estilo arquitectónico, forma, técnica, singularidad, representatividad o significado, deben protegerse, garantizando su permanencia.
- 51. CONSERVACIÓN HISTÓRICO – CULTURAL.** Acción tendiente a preservar y mantener los bienes y valores del patrimonio construido y no construido, el conjunto urbano e inmuebles individuales, tradiciones, costumbres, hábitos, creencias, y demás expresiones y huellas del pasado, que por sus valores históricos, culturales, testimoniales o documentales, sus connotaciones de carácter fundacional, su correspondencia con hechos evocadores de épocas pasadas, hacen parte del patrimonio y sobre ellos prevalece el interés histórico y cultural existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo. Proporcionan a sus habitantes, sentido de identidad y pertenencia, mereciendo ser conservados por constituirse en testigos y parte de la vida cotidiana.
- 52. CONSERVACIÓN INTEGRAL.** Acción tendiente a preservar y mantener los valores históricos, culturales, tipológicos, contextuales, ambientales y demás manifestaciones del patrimonio cultural a nivel de bienes y valores culturales, tales como las tradiciones, las costumbres, hábitos, así como el conjunto de bienes materiales y no materiales, muebles e inmuebles que poseen especial interés histórico, artístico, tradición oral, estético, plástico,

arquitectónico, urbanístico, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, musical, testimonial, documental, antropológico y otras manifestaciones y representaciones de la cultura doméstica y popular.

53. CONSERVACIÓN PAISAJISTICA. Acción tendiente a preservar y mantener todos los elementos constitutivos del paisaje natural y construido, el paisaje urbano y entorno ambiental, la relación entre arquitectura y naturaleza, con el fin de garantizar el mantenimiento de los recursos que por su estética, su significado y su armonía, merecen su mantenimiento.

54. CONSERVACIÓN URBANÍSTICA. Acción tendiente a preservar y mantener el conjunto urbano, sus partes y componentes, referidos a su forma y estructura urbana, inmuebles, espacio público y privado, elementos individuales y de contexto, silueta y perfil urbano, posibilitando la integración de los inmuebles a la dinámica urbana, garantizando su permanencia, como patrimonio colectivo, valores y símbolos de sus habitantes.

55. CONSTRUCCIÓN. Es la edificación con carácter temporal o permanente, destinada al servicio del hombre y a sus pertenencias y actividades.

56. CONTEXTO. Dícese del orden de composición espacial, volumétrico y formal que una edificación conforma con todas las adyacentes.

57. CORREDOR. Espacio lineal donde se concentran las circulaciones y los accesos a las habitaciones de una vivienda, situado frente a éstas, dando a un patio separado de esto por pies derechos.

58. CUADRA. Uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas.

59. CULATA. Muro que delimita los linderos laterales o posteriores de un inmueble con las propiedades vecinas.

60. DEMARCAACION. Es la formación que, a solicitud del interesado, suministra la Oficina de Planeación Municipal sobre las normas urbanísticas y arquitectónicas generales vigentes para un determinado predio, esté o no urbanizado. La demarcación no crea derecho ni produce más efectos que los establecidos en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

61. DENSIDAD. Número de habitantes o viviendas correspondientes a una unidad de área.

62. DESARROLLO SOSTENIBLE. Aquel desarrollo que conduce al crecimiento económico a la elevación de la calidad de vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades (Ley 99/93).

63. DESENGLOBE. Acción jurídica mediante la cual se divide la unidad predial.

64. DIVISIÓN. Es la partición material de un lote.

65. EDIFICACIÓN. Es la construcción con carácter temporal o permanente destinada a dar abrigo al hombre y sus pertenencias.

- 66. EDIFICACIÓN AISLADA.** Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.
- 67. EDIFICACIÓN CONTINUA.** Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados, las medianeras y por uno las esquinas.
- 68. EDIFICACIÓN GENÉRICA.** Es la edificación corriente, no considerada monumento o de interés patrimonial, puede ser o no de contexto.
- 69. EDIFICACIÓN PERMANENTE.** Se considera aquella que presentan alguna(s) de la (s) siguiente(s) características:
Estar clasificados como nivel 1 de conservación.
Tener una altura igual o mayor a 3 pisos y que su estructura esté en buen estado.
- 70. EJE VIAL.** Es el constituido por una vía regional principal o secundaria, o por una vía urbana de primero o de segundo orden.
- 71. EMPATE.** Continuidad entre los paramentos, alturas, techumbre y aleros de un inmueble con sus vecinos.
- 72. EMPEDRADO.** Pavimento de piedras. El empedrado ciclópeo se usa para la pavimentación de las calles y el empedrado de canto rodado se utiliza para cubrir las superficies de alares, patios y zaguanes, en este se utilizan piedras de río de menor tamaño que las utilizadas en el empedrado ciclópeo.
- 73. ENGLOBE.** Acción jurídica mediante la cual se agregan varias unidades prediales.
- 74. ENLADRILLADO.** Cubrimiento de superficies con pavimento de ladrillo.
- 75. ENLOSADO.** Pavimento de losas de piedra.
- 76. ESPACIO PÚBLICO.** Conjunto de espacios, lugares e inmuebles públicos y de elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses privados de los habitantes. La defensa, generación y preservación de éste, prevalece sobre los intereses particulares.
- 77. ESQUEMA BÁSICO.** Es el diseño urbanístico preliminar elaborado de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. En él deben señalarse las zonas de reserva, tanto viales como de servicios.
- 78. ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN.** Es la representación gráfica de la ubicación de una predio con relación a su entorno inmediato. Debe contener además información sobre usos, aislamientos, antejardines, voladizos y alturas de las construcciones de la manzana.
- 79. ESTACION DE SERVICIO.** Es una construcción cuyo uso es el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos.
- 80. ESTACIONAMIENTO.** Es el lugar destinado al aparcamiento de los vehículos.
- 81. ESTANCIA.** Espacio libre, de uso público, dentro o fuera del núcleo urbano.

- 82. ESTRUCTURA.** Es el conjunto de elementos de una construcción, que recibe o transfiere las cargas y los esfuerzos de la misma al piso firme.
- 83. FACHADA EXTERIOR.** Es el frente de una edificación que da sobre la vía pública, comunal o sobre cualquiera de sus aislamientos exteriores.
- 84. FACHADA INTERIOR.** Es el alzado o geometral de una edificación que da sobre uno cualquiera de sus aislamientos interiores.
- 85. FONDO DEL LOTE.** Es el cociente que resulta de dividir el área del lote por su ancho. En lotes irregulares, es la media entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.
- 86. FRENTE DEL LOTE.** Es la longitud entre linderos, sobre un acceso público de un lote.
- 87. GARAJE.** Es el lugar destinado al aparcamiento de los vehículos al interior de un predio o construcción.
- 88. IMPACTO.** Modificación y alteración positiva o negativa de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales del poblado, ocasionado por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza.
- 89. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.** Cociente resultante de relacionar el área de una construcción con el área bruta del terreno en que se erige.
- 90. INDICE DE OCUPACIÓN.** Es el cociente que resulte de dividir el área cubierta por el área total del lote.
- 91. INDUSTRIA.** Se define como usos de actividad industrial, aquellos destinados a la producción, transformación y reconstrucción de productos.
- 92. INSTITUCIONAL.** Se definen como usos institucionales y de servicios a la comunidad, aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales o de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial.
- 93. JARDÍN.** Es el área cubierta con cualquier clase de flora o elemento ornamental; dicha área puede ser privada, comunal o pública.
- 94. JARDÍN INFANTIL.** Es la construcción especialmente destinada por su equipamiento y finalidad al cuidado y formación integral de los niños menores de cinco años.
- 95. KIOSKO.** Templete de uso público, que se erige en parques, plazas y jardines.
- 96. LEGISLACION.** Procedimiento por el cual se adoptan medidas legales y administrativas tendientes a la aceptación y aprobación de intervenciones ya realizadas.
- 97. LIBERACIÓN.** Acción dirigida a remover adiciones que ocultan valores de la tipología espacial del inmueble, alterándolo o afectando sus componentes, materiales y espacios o la estabilidad estructural. O su valor patrimonial.
- 98. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Es el acto administrativo, por medio del cual la Oficina de Planeación Municipal o la que haga sus veces, autoriza a solicitud del propietario de un predio urbanizado, la construcción de

edificaciones o las intervenciones, que no sean reformas, con base en el respectivo certificado de delineación urbana.

99. LICENCIA DE DEMOLICIÓN. Es el acto por el cual la administración municipal autoriza derribar total o parcialmente una edificación, a solicitud expresa del propietario interesado en obtener una nueva licencia de construcción o un permiso. Este reviste especial cuidado en el caso de aquellos inmuebles catalogados de conservación arquitectónica o histórica, en cuyo caso se debe hacer la salvedad que se concederá sólo en situaciones de extrema necesidad y con la obligación del propietario de restaurar la parte de la edificación a demoler, conservando en lo posible las características originales del inmueble.

100. LICENCIA DE DESARROLLO INTEGRAL. Es el acto por el cual la administración municipal autoriza conjuntamente la urbanización de un predio y la construcción del mismo.

101. LICENCIA DE URBANIZACIÓN. Es el acto por el cual la administración municipal autoriza la adecuación de terrenos, ejecución de obras de urbanismo, infraestructura de servicios, dotación, adaptación y equipamiento de espacios públicos y privados, parcelación o loteo de terrenos y en general la organización de dichos terrenos, con arreglo a las reglamentaciones urbanísticas, para su edificación y utilización de las edificaciones con destino a usos urbanos.

102. LICENCIA VERDE. Es una modalidad de la licencia de desarrollo integral. Tiene por objeto permitir y facilitar soluciones de vivienda de interés social de tipo unifamiliar.

103. LINDERO. Línea común que comparten dos predios y que sirve para definir sus respectivos límites.

104. LINEA DE CONSTRUCCIÓN. Determina el perímetro de un inmueble en su primera planta.

105. LINEA DE DEMARCACION. Lindero entre el predio y el área de uso público.

106. LÍNEA DE PARAMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN. Línea o plano vertical que limita la fachada de un inmueble con el espacio público.

107. LOTE. Es el área del terreno deslindada de las propiedades vecinas, con el acceso a una o más zonas de uso público, ubicada dentro del perímetro urbano, en el cual se ha efectuado ya el proceso de urbanización y desarrollo del predio.

108. LOTE ESQUINERO. Es el terreno adyacente a la intersección de dos o más vías públicas, sean éstas vehiculares o peatonales.

109. LOTE MÍNIMO. Es el área mínima indivisible de un predio y queda establecido en sesenta metros cuadrado (60 m²), con un lado mínimo de seis metros (6 m). Cuando se pretenda una subdivisión por debajo de esta área, sólo se permitirá si queda sometido al régimen de propiedad horizontal, siendo requisito para ello que tenga salida común a la vía con el predio del cual se desprende.

110. LOTE. Es la división de un globo de terreno en lotes para realizar construcciones. Se debe tener en cuenta el área del lote mínimo.

111. LUMBRERA DE TEJADO. Pequeño salidizo del tejado con ventana.

112. MANTENIMIENTO. Acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores originales en un inmueble, sin que ello implique alteración alguna de sus características formales y funcionales.

113. MATERIALES COMPATIBLES. Son aquellos materiales de construcción, que presentan un comportamiento físico y químico afín con los materiales originales de una edificación, del espacio público o del amoblamiento urbano.

114. MANZANA. Área comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.

115. MEJORAMIENTO. Incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras elementos o áreas naturales y espacios urbanos de la ciudad.

116. MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO INDUSTRIAL Y URBANO. Talleres artesanales y de manufacturas en pequeña escala, como confección de ropa, zapatos, comidas y bebidas, cuya materia prima no produce efectos tóxicos o contaminantes, ruido, calor o vibración ni requiera controles especiales para el tratamiento de desechos.

117. MODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN. Es la intervención, interna o externa, sobre una edificación concluida, encaminada a aumentar o disminuir el número de unidades de vivienda o de uso, sin modificar el sistema estructural, ni incrementar el área construida.

118. MODIFICACIÓN DE LICENCIA. Es el acto mediante el cual se varía parcialmente el contenido de una licencia vigente.

119. MODIFICACIÓN EXTERNA. Cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos externos.

120. MODIFICACIÓN INTERNA. Cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementa el área construida con el fin de aumentar la densidad predial, las unidades habitacionales o las unidades de uso para los cuales se haya destinado una edificación o conjunto de éstas, manteniendo sus características originales, a nivel tipológico, morfológico, volumétrico, arquitectónico y estructural.

121. NIVEL OFICIAL. Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento y que se determina en la siguiente forma:

En lotes con un solo frente, o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del andén, frente al punto medio de la línea de demarcación.

En lotes con frentes discontinuos, hay tantos niveles oficiales, cuantas líneas de demarcación discontinuas existan.

122. NUMERO DE PISOS. Es el número de cortes horizontales necesarios para presentar una sola vez toda la superficie de pisos de una edificación. En el número de computo de pisos se descontará el semisótano, cuando el nivel del primer piso inmediatamente superior no sobresalga más de un

metro con sesenta centímetros (1.60 m) del nivel oficial; los sótanos se excluirán de este computo.

123. OBRA DE CONSTRUCCIÓN CONCLUIDA. Se entiende que una obra es concluida, cuando se ha hecho conexión oficial definitiva a uno de los servicios públicos domiciliarios para todas las unidades que conforman la edificación objeto de la licencia.

124. OBRA DE CONSTRUCCIÓN INICIADA. Es aquella en la cual se han concluido la cimentación y estructuras previstas en los planos radicados en la Oficina de Planeación Municipal, hasta las placas de cubierta del primer piso.

125. OBRA DE URBANIZACIÓN INICIADA O EN DESARROLLO. Es aquella en la cual el urbanizador ha comenzado las obras exigidas por las empresas de servicios públicos y la administración municipal, se han trazado vías y sus bases están en recebo compactado, todo lo cual se probará con la certificación que expida el interventor respectivo.

126. OBRAS DE SANEAMIENTO. Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

127. OBRA NUEVA. Construcción de una nueva edificación, en un lote edificables, para el cual se debe obtener licencia de construcción.

128. PAÑETE. Acabado de Revestimiento de las paredes.

129. PARADEROS. Son los lugares en los cuales los vehículos se pueden detener momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o carga.

130. PARAMENTO. Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble sobre un área pública o privada.

131. PARQUE. Es el área de uso público destinada a la recreación y ornamentación.

132. PARQUE INFANTIL. Es el área libre de uso público o comunal, destinado y arreglado especialmente para el recreo de los niños.

133. PARQUEADERO. Estacionamiento.

134. PATIO. Espacio descubierto delimitado por paredes o galerías.

135. PERFIL DE CONSTRUCCIÓN. Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.

136. PERÍMETRO URBANO. Es el área delimitada por el Concejo Municipal, por medio de Acuerdo, en la cual existen o se pueden adelantar desarrollos y usos urbanos.

137. PISO FINO. Es el acabado superior definitivo de un piso.

138. PLANO APROBADO. Es el correspondiente al predio, al proyecto general de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de vivienda, el cual ha sido refrendado por la Oficina de Planeación Municipal.

139. PLANO DEFINITIVO. Es el realizado una vez ejecutadas las obras de urbanismo y saneamiento, de acuerdo con las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), indicadas en el proyecto urbanístico aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

140. PLANO TOPOGRÁFICO. Es la representación gráfica del terreno, referida a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC),

en el cual se debe incluir el levantamiento de linderos, las construcciones existentes, los accidentes topográficos, la arborización, las vías y alrededores hasta una distancia de cien metros (100 m) a la redonda.

141. PLAN VIAL. Conjunto de disposiciones elaboradas por un municipio con el fin de ordenar el desplazamiento vehicular y peatonal.

142. PLAZA. Espacio libre, de uso público, a interior de un núcleo urbano.

143. PORTALES. Pórtico cubierto dispuesto sobre la fachada y en la planta baja de un inmueble, a manera de galerías, soportado por pilares, columnas o arquerías.

144. PÓRTICO. Es el espacio urbano cubierto de una edificación y destinado al tránsito peatonal.

145. PREDIO. Unidad de suelo de propiedad pública o privada, codificada e identificada dentro de la estructura predial del municipio.

146. PRESERVACIÓN. Conjunto de políticas y medidas destinadas a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad del medio ambiente, del proceso de desarrollo urbano, de los inmuebles, de la cultura y en general de los recursos naturales y construidos, protegiéndolos, de aquellas intervenciones, afectaciones y transformaciones que impliquen el deterioro y la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos, ambientales, históricos, artísticos y culturales del Municipio y su entorno.

147. PREVENCIÓN. Conjunto de acciones anticipadas orientadas a proteger y evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos, ambientales, históricos, artísticos y culturales del municipio.

148. PROCESO DE URBANIZACIÓN. Es la ejecución de obras necesarias para el desarrollo de un terreno urbano.

149. PROTECCIÓN. Conjunto de medidas orientadas a mejorar y controlar el deterioro de bienes inmuebles y estructuras, que tengan valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos ambientales, históricos, artísticos y culturales y de los bienes no materiales, constitutivos de las tradiciones y manifestaciones culturales de la población.

150. PROYECTO. Es el conjunto de planos que contienen las soluciones definitivas para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

151. PROYECTO ARQUITECTÓNICO. Es el diseño elaborado para construir o reformar una edificación en un predio urbanizado. Se representa gráficamente mediante planos arquitectónicos y técnicos.

152. PROYECTO DE DELINEACIÓN URBANA. Es el documentos que el interesado somete a consideración de la Oficina de Planeación Municipal para que éste, se lo encuentra válido, lo adopte como certificado de delineación urbana.

153. PROYECTO URBANÍSTICO. Es el diseño urbanístico elaborado en papel tela o papel de seguridad. Para todos los efectos, los proyectos generales o planos de localización aprobados con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo, se entienden comprendidos por la presente definición.

154. REFORMA. Es la intervención en la que no se producen ampliaciones mayores a sesenta metros cuadrado (60 M²), no se incrementa la altura en más de un piso ni el número de unidades de uso. También se consideran reformas las reparaciones locativas y las adecuaciones, salvo para usos compatibles.

155. REINTEGRACIÓN. Obras dirigidas a restituir los elementos originales perdidos en los inmuebles o que se hace necesario retirar por su deterioro irreversible, con el fin de recuperar la unidad formal del inmueble.

156. REFORMA MAYOR. Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando su diseño estructural y/o su distribución espacial o usos.

157. REGLAMENTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. Es el acto por medio del cual el Director de la Oficina de Planeación Municipal aprueba el proyecto urbanístico y expide la reglamentación específica.

158. RENOVACIÓN. Tratamiento encaminado a recuperar y/o transformar, las áreas ya desarrolladas de la ciudad que presentan procesos avanzados de deterioro físico y/o del medio ambiente urbano, o que presentan una potencialidad de desarrollo en el marco del modelo de ocupación definido en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

159. REPARACIONES LOCATIVAS. Acción de sustitución, mejoramiento, o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fracturas, y otros. Para ello deben conservarse, restituirse o restaurarse, pañetes, muros, pisos y demás elementos y materiales.

160. RESIDENTE. Habitante del municipio de Salazar de las Palmas.

161. RESTAURACIÓN. Acción que busca recuperar, conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble, soportado en el rescate por los elementos antiguos y sus partes auténticas, conservando su uso original o asignándole otro que respete su estructura formal y espacial.

162. RETROCESO. Desplazamiento al interior del predio, con relación a la línea de paramento existente, de una parte de la fachada del inmueble.

163. REVITALIZACIÓN. Medidas y acciones encaminadas a la reactivación de la vida cultural, social o económica de un sector urbano o de un inmueble.

164. RONDA DE RÍO. Área circundante a ambos costados de un río, cañada o quebrada, la cual debe ser destinada como reserva ecológica, no edificable, y no urbanizable, para la protección y el control ambiental y la prevención de riesgos.

165. RUINA. Estado de alto deterioro de un inmueble, a nivel de su estructura y demás elementos constitutivos de éste, interiores y exteriores, sujeta a intervenciones de recuperación, mejoramiento, restauración, rehabilitación o demolición.

166. SARDINEL. Es la franja de material durable cuyo borde separa la calzada del andén y la calzada del separador de una vía.

167. SECCIÓN TRANSVERSAL (DE UNA VÍA). Perfil en que se especifican las dimensiones de las calzadas, separadores, andenes, zonas verdes y demás elementos que la conforman.

168. SEMISÓTANO. Es toda dependencia de una edificación parcialmente subterránea que tiene el primer piso fino inmediatamente encima de ésta, a no más de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) sobre el andén.

169. SEPARADOR. Es una franja de terreno que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

170. SERVICIO COMUNALES. Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan las necesidades educacionales, culturales, recreacionales, asistenciales, hospitalarias y de salud, religiosas, comerciales o de seguridad de una comunidad.

171. SERVICIOS PÚBLICOS. Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y el funcionamiento normal de la comunidad y que atienden las necesidades colectivas de higiene, salubridad, comunicación, seguridad y comodidad. Estos servicios son: Acueducto, alcantarillado, energía, telefonía, gas y aseo.

172. SÓTANO. Dependencia de una edificación totalmente subterránea.

173. SUBDIVISIÓN. Acción tendiente a intervenir en un inmueble existente, con el fin de adecuarlo mediante el aumento de unidades de un determinado uso, conservando su estructura original, sin destruir las características tipológicas, arquitectónicas, morfológicas, estructurales, sus valores arquitectónicos y demás elementos de acabados o decorativos, asegurando la conservación y permanencia de los valores originales.

174. SUCESOSES. Son sucesores de una licencia los adquirientes de los inmuebles a los cuales se expidió una licencia y las demás personas que deban tenerse como tales conforme a la ley.

175. SUPERMANZANA. Es el área integral del terreno dentro de un trazado urbano, que limita por vías primarias o secundarias del sector o vías del plan vial y que pueden contener usos o varios superlotes.

176. TERRENO URBANIZABLE. Es el globo de terreno, con las áreas destinadas al uso público y privado, dotado de servicios públicos, aptos para construir edificaciones, de conformidad con la zonificación del casco urbano.

177. TIPOLOGÍA. Características formales originales de la construcción, según la función y uso específico para la cual fue inicialmente construido.

178. TRAMO FORNTERO. Crujía(s) de un inmueble con frente a la calle, incluyendo los espacios y elementos que lo conforman (vanos, carpinterías, molduras), incluido el muro de paramento, el primer muro continuo paralelo, el cerramiento del patio y sus circulaciones.

179. UMBRAL. Superficie interior o escalón del vano de una puerta.

180. UNIDAD ARQUITECTÓNICA. Edificación originalmente completa e independiente, construida en un predio debidamente delimitado y registrado en el Catastro Municipal, que presenta la unidad tipológica estructural y formal evidente en fachadas y cubiertas.

181. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas, que debe ser intervenida como unidad de planeamiento.

182. URBANIZACIÓN. Es el proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, comunales y recreativas y habilitado para los desarrollo urbanísticos y constructivos.

183. URBANIZACIÓN APROBADA. Es aquella en que se han construido, a satisfacción de la Oficina de Planeación Municipal, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, pavimentación, sardineles, andenes, empradización, arborización y en general todas las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstas en el proyectos autorizado y que además se han cedido por escritura pública las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

184. USO. Es la destinación que se da a las diferentes áreas zonas y sectores del suelo urbano, de expansión urbana y al suelo rural.

185. USO PERMITIDO. Es el tipo de utilización asignado a las diferentes áreas zonas y sectores del suelo urbano, de expansión urbana y al suelo rural, o a parte de la ciudad, terrenos, una edificación, un inmuebles, conjunto de inmuebles, o una parte de estos. Las normas relacionadas con el tipo de uso, están consignadas en el presente acuerdo.

186. USO PRINCIPAL. Es el señalado como uso predominante, que determina el carácter asignado a áreas o zonas de actividad especializada, y pueden aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o variación.

187. USO COMPATIBLE. Es aquel no requerido para el buen funcionamiento del uso principal, desarrollable en una zona o área de actividad, siempre y cuando se controlen los impactos negativos que produce.

188. USO COMPLEMENTARIO. Es aquel indispensable como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes a las del uso principal.

189. USO PREDOMINANTE. Es el que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad especializada, por cuanto suple demandas funcionales o económicas generadas por dicho uso.

190. VALORES DOCUMENTALES. Están referidos a un momento de la historia que permite explicar un hecho del presente. Permiten establecer un nexo entre expresiones culturales y contienen en sí mismos elementos que representan un momento determinado.

191. VALORES TESTIMONIALES. Son los asociados a eventos económicos, políticos, sociales, religiosos del desarrollo de la ciudad, que hacen parte de su historia. Son edificaciones, sitios, espacios y conjuntos urbanos cuyo valor se refiere a eventos y acontecimientos en los que estos bienes han servido de escenario o testimonio de hechos sociales, políticos o personales del pasado relevantes en la historia del lugar.

192. VALORES TIPOLOGICOS. Son aquellos elementos de la estructura urbana y edificaciones que permiten leer un momento dado de la historia del desarrollo urbano, que definen diferentes categorías de edificaciones en función de su estructura original y las relaciones entre ellas, y el contexto urbano.

193. VECINOS. Para los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9 de 1989 y en este Acuerdo, son vecinos los propietarios, los poseedores y los tenedores de todos los predios colindantes, sin distinción alguna.

194. VIABILIDAD DE LA ESTRUCTURA. Idoneidad de un inmueble para el funcionamiento de un uso permitido, sin alterar sus valores y características originales.

195. VIVIENDA COMPARTIDA. Corresponde a edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente, ni sometidos al régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

196. VIVIENDA UNIFAMILIAR. Corresponde al desarrollo residencial en el que un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso, y que no comparte con los demás inmuebles de la zona, ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

197. VOLADIZO. Saliente sobre el paramento de la planta baja, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.

198. VOLUMETRÍA. Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como: Alturas, voladizos, antejardines, aislamientos y paramentos.

199. ZAGUÁN. Espacio cubierto de transición interior-externo, que sirve de vestíbulo en la entrada de una vivienda y de transición en sus espacios interiores.

200. ZÓCALO. Basamento ornamental exterior, pintado o en relieve, en la parte inferior de la fachada de los inmuebles.

201. ZONA URBANA. Es la superficie destinada a un uso específico o predominante, correspondiente a cada uno de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación.

202. ZONAS COMUNALES. Áreas destinadas para la prestación de los servicios comunitarios.

203. ZONAS VERDES. Son las áreas verdes empradizadas y arborizadas de uso público, comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ordenamiento de la comunidad.

204. ZONIFICACIÓN. Es la división del municipio, con el fin de regular en forma ordenada los usos a los que se destine el terreno, las características urbanísticas de las edificaciones y de procurar un equilibrio en las densidades de población para lograr su mejor utilización en beneficio de la comunidad.

NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 94. Se han denominado Normas Generales al conjunto de normas urbanísticas que hacen parte de las reglamentaciones de los capítulos anteriores y son complementarias de las normas específicas, previstas para cada una de las áreas en que se ha clasificado el suelo municipal, necesarias para la conformación y el ordenamiento físico, el confort, la seguridad, la preservación estética y ambiental, la garantía de un equipamiento básico del asentamiento humano; aplicable al área urbana y por extensión, a las áreas suburbanas y rurales.

PARÁGRAFO. Las normas particulares de cada zona, eje o tipo de edificación prevalecerán sobre las normas generales.

ARTÍCULO 95. ÁREAS MÍNIMAS PERMISIBLES. De acuerdo con estudios sobre el tema y el decreto nacional 1333 de 1986 las áreas mínimas de vivienda permisibles serán las siguientes:

- | | |
|-------------------------------|-------|
| ➤ Vivienda de una sola alcoba | 25 m2 |
| ➤ Vivienda de dos alcobas | 40 m2 |
| ➤ Vivienda de tres alcobas | 60 M2 |

ARTÍCULO 96. RELOTEO. Luego de aprobadas y construidas las urbanizaciones que se diseñen a partir de la vigencia del Acuerdo, no se permitirán reloteos que aumenten la densidad y disminuyan las áreas y frentes de los lotes.

ARTÍCULO 97. AISLAMIENTO LATERAL. Será obligatorio:

- Cuando existan servidumbres de vista sobre los predios o edificaciones vecinas.
- Cuando se construyan edificaciones en altura en lotes con frente mayor de 20 m.
- Cuando se construya una urbanización en un globo de terreno aledaño a una zona industrial.
- Cuando se construyan edificaciones industriales.

ARTÍCULO 98. DIMENSIONES DE LOS AISLAMIENTOS LATERALES.

Las dimensiones mínimas de los aislamientos laterales serán las siguientes:

- Cuando existan servidumbres de vista: Tres metros.
- Cuando se construyan edificaciones en altura en lotes con frente mayor de veinte (20) metros, tres metros contados a partir del segundo piso, incluido este.
- Cuando se construya una urbanización en un lote aledaño a una zona industrial, veinte (20) metros y en él podrá localizarse el área de cesión.
- Cuando se construya una edificación industrial: diez (10) metros.

ARTÍCULO 99. AISLAMIENTO POSTERIOR. Toda edificación que se construya en el Municipio deberá dejar un aislamiento posterior cuyas dimensiones serán las siguientes:

- Centro principal y ejes viales: Cinco (5) metros a partir del segundo piso, incluyendo este.
- Centros secundarios: Tres (3) metros a partir del segundo piso incluyendo este.
- Zonas mixtas: Tres (3) metros a partir del segundo piso incluyendo este.
- Zonas de actividad residencial.

Para viviendas:

- Unifamiliar: Tres metros a partir del segundo piso incluyendo este.
- Multifamiliar: Cuatro (4) metros a partir del segundo piso incluyendo este.

Zona de actividad industrial:

- Construcciones industriales: Cinco (5) metros a partir del primer piso, incluido este.

ARTÍCULO 100. AISLAMIENTO EN LOTES ESQUINEROS. En los lotes esquineros el aislamiento posterior será resultante de la prolongación de los aislamientos de los lotes vecinos.

ARTÍCULO 101. ESTACIONAMIENTOS. Toda edificación nueva que se construya en la ciudad excepto en la zona residencial R3, deberá tener dentro del lote el siguiente número de estacionamiento.

Para zonas de actividad múltiple:

- Vivienda: Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada diez viviendas para visitantes.
- Comercio: Uno (1) por cada cien (100) metros cuadrados del área construida.
- Hoteles: Uno (1) por cada cinco (5) camas.
- Otros Usos: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área construida.

Para zonas de actividad residencial.

- Vivienda R1 y R2: Uno (1) por vivienda para residentes.
- Vivienda R3: Uno (1) por cada tres (3) viviendas.
- Conjuntos R1 y R2: Uno por vivienda para residentes.

Para zonas de actividad industrial:

- Camiones: Uno (1) por cada doscientos (200) metros del área construida.
- Vehículo de personal interno: Uno (1) por cada cuarenta (40) metros de área construida.

ARTÍCULO 102. LONGITUD Y ANCHO DE LOS ESTACIONAMIENTOS. La longitud del estacionamiento será de cinco (5) metros mínimo, el ancho dependerá de la dimensión de la vía de maniobra que permita la entrada y salida del vehículo del sitio de establecimiento así:

Vía de Maniobra
5 metros

Ancho de Estacionamiento
2.5 metros

ARTÍCULO 103. BAHÍAS DE ESTACIONAMIENTO. Se permitirán la construcción de bahías de estacionamiento en ciertas vías de la ciudad con las siguientes normas:

Se excluyen los ejes centrales y las vías V1. El ancho de la bahía será de acuerdo al ángulo de estacionamiento respecto a la vía:

0 grados: 2.5 metros (paralela)

No podrán quedar a menos de diez (10) metros de las esquinas. Deberán tener demarcados sobre el pavimento los espacios de estacionamiento.

El ancho de los andenes no podrá ser reducido.

En edificaciones de usos mixtos el número de estacionamientos será de acuerdo al número de viviendas y a la cantidad de área construida de los otros usos, de acuerdo a lo estipulado para cada caso.

ARTÍCULO 104. ALTURAS. Con excepción de la zona central y los ejes viales principales para los cuales se ha determinado una altura máxima o mínima permitida, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación.

PARÁGRAFO. Los sótanos y semisótanos no sumaran para determinar el número de pisos de una edificación.

ARTÍCULO 105. ALTURAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS. Las alturas máximas y mínimas serán las siguientes:

Zonas de actividad múltiple: Las zonas de actividad múltiple mantendrán como mínimo en nuevos desarrollos una plataforma de dos pisos.

Zonas mixtas: Vivienda – Empleo. Las zonas de vivienda mantendrán como mínimo en nuevos desarrollos la altura actual de un piso y máximo de 2 pisos en viviendas unifamiliares.

Zonas de actividad residencial: Las zonas de actividad residencial tendrán las siguientes alturas máximas:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar. Dos pisos. Se podrán construir el tercer (3) piso únicamente con retroceso anterior posterior a 3 metros o como altillo por inclinación de la cubierta.

Vivienda multifamiliar. Estará sujeta a los índices de construcción.

ARTÍCULO 106. VOLADIZOS. En todas las zonas y ejes, se permitirá voladizos a partir del segundo piso en una longitud de 1.00 metro sobre antejardines y sobre las dos terceras partes del ancho de andén en aquellas zonas donde no hay antejardín. Sin embargo, en lotes contiguos a edificaciones existentes, los voladizos y las alturas de los mismos se regirán por las normas de empates.

ARTÍCULO 107. EMPATES. En todos los lotes contiguos a las edificaciones existentes, los proyectos deberán dar una solución adecuada a los empates en altura, fachada, parámetro de construcción, voladizos y niveles de cubierta con las edificaciones vecinas, a fin de lograr un aspecto armónico en el conjunto. Para este efecto los planos que se presentan para su aprobación deberán indicar el empate entre la nueva fachada y las ya existentes.

PARÁGRAFO. La Oficina de Planeación Municipal rechazará los proyectos que no cumplan esta norma y sugerirá modificaciones cuando a su juicio pueden obtener una mejor solución. En caso de desacuerdo la Oficina de Planeación Municipal quedará encargado de tomar la decisión final.

ARTÍCULO 108. ANTEJARDINES. En todas las zonas urbanas de nuevo desarrollo exceptuando las construcciones en manzanas ya consolidadas que manejen la tipología de manzana continua.

ARTÍCULO 109. DIMENSIONES DE LOS ANTEJARDINES. El ancho de los antejardines será el reglamentado por el sistema vial pero para las edificaciones con alturas mayores a cuatro pisos, el ancho será equivalente a 1/3 de la altura de la edificación sin ser nunca menor al ancho estipulado en el perfil vial.

PARÁGRAFO. Antejardín en lotes irregulares. En los lotes que tengan frentes irregulares oblicuos en los cuales se quieran construir edificaciones en fachadas en forma escalonada, se permitirá el ancho del antejardín sea la línea promedio de las áreas metidas y salidas del antejardín, siempre y cuando el extremo más salido de la edificación sea menor al 50% del ancho mínimo exigido por el perfil vial y la suma de las áreas sea igual o mayor al total del área exigida para el antejardín.

ARTÍCULO 110. USO DE ANTEJARDÍN. Los antejardines serán usados:

- Como zonas verdes y jardines en todas las zonas residenciales e industriales.
- Como terrazas descubiertas donde se prolongue la actividad comercial, de cafetería, fuente de soda, etc., pero únicamente en los ejes múltiples mixtos.
- Como sitios de establecimiento en viviendas unifamiliares y multifamiliares siempre y cuando los vehículos no sobresalgan al andén.

ARTÍCULO 111. CERRAMIENTOS DE ANTEJARDINES. Se permitirán cerrar los antejardines a una altura no mayor a 1 metro, en mampostería o similar.

En zonas industriales, la altura máxima será de tres (3) metros y se podrán encerrar con un muro y el resto con rejas.

ARTÍCULO 112. CUBIERTA Y ESCALERA DE ANTEJARDINES. Se podrán cubrir los antejardines con parasoles únicamente en los ejes múltiples mixtos y cuando se usan como terrazas de cafeterías, fuente de soda o similares.

Se permitirá la construcción de escaleras en el antejardín solamente para el acceso a apartamentos de segundo piso construidos sobre el primer piso de viviendas edificadas antes de la vigencia del presente acuerdo.

ARTÍCULO 113. TRATAMIENTO DE CULATAS. Las culatas que sobresalgan de las edificaciones vecinas deberán tener acabado igual o similar al de las demás fachadas.

ARTÍCULO 114. ELEMENTOS DE REMATE. Los tanques de agua, cuartos de máquina y otros elementos de remate de las edificaciones deberán estar de acuerdo con la solución y volumetría general de la edificación. Las áreas de estos elementos no sumarán el área construida ni se tendrán en cuenta para la altura de la edificación.

ARTÍCULO 115. ASCENSORES. Cualquier edificación que tenga más de cinco pisos deberá tener uno o más ascensores dependiendo su número y capacidad del tipo de actividad que allí se realiza.

PARÁGRAFO 1. Podrán permitirse edificios de seis pisos sin ascensores en los siguientes casos:

- Cuando el sexto piso sea altillo de apartamentos dúplex, los cuales tendrán acceso desde el quinto piso.
- Cuando el acceso principal desde el exterior de la edificación se haga a nivel del segundo piso.

PARÁGRAFO 2. En terrenos pendientes la altura de la edificación, el número de pisos se tomará hacia arriba o hacia abajo, desde el nivel del acceso principal en el cual deberá estar la vía vehicular a la zona de establecimiento.

ARTÍCULO 116. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. En las edificaciones se permitirán sótanos y semisótanos para estacionamientos, garajes y otros usos, que tengan iluminación y ventilación adecuada.

PARÁGRAFO 1. Los sótanos deberán construirse dentro de los linderos y deberán contar con los muros de contención, desagües, motobombas, etc., necesarias para una buena construcción y funcionamiento.

PARÁGRAFO 2. El área del sótano o semisótano no sumará para el total del índice de construcción y el total de pisos de la edificación.

ARTÍCULO 117. PATIOS. Los patios que se quieran para luz y ventilación de alcobas y zonas de servicio, deberán tener las siguientes áreas y dimensiones mínimas:

- Vivienda unifamiliar. Área mínima de nueve (9) metros cuadrados y lado mínimo de tres (3) metros.

- Vivienda Multifamiliar. Área mínima de quince (15) metros cuadrados y menor de cuatro pisos, el lado mínimo de tres (3) metros.
- Mayor de cuatro pisos. Área mínima de veinte metros cuadrados y lado mínimo de cuatro metros.
- Otros usos. Área mínima de veinte metros cuadrado y lado mínimo de cuatro metros.

ARTÍCULO 118. OTRAS NORMAS. Además de las normas del presente Acuerdo, las urbanizaciones, los conjuntos, las viviendas y toda edificación en general, deberá para el diseño y la construcción someterse a las normas establecidas por:

- Secretaría de Servicios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo.
- Empresa de Energía. Normas para las redes e instalaciones internas de energía eléctrica.
- Telecom. Normas para las redes e instalaciones internas de teléfonos.
- Ministerios de Minas y Energía. Decreto 285 de 1986, almacenamiento, transporte y distribución de combustible.

TRAMITACIÓN NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 119. Toda persona natural o jurídica que desee urbanizar, parcelar, dividir o fraccionar globos de terreno para uso públicos o privado deberá cumplir con los siguientes requisitos y proceso de gestión y tramitación.

ARTICULO 120. CAMPO DE APLICACIÓN. El presente acuerdo regula la expedición de licencias y permisos para la urbanización, construcción y demolición con la expedición de licencias de construcción otorgadas por la Oficina de Planeación Municipal o si se designa, por un Curador Urbano, como lo establece la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1052 de 1998. Para dar cumplimiento a lo previsto en los numerales 2 y 3 del Artículo 101 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la población de predios urbanos situados en los asentamientos humanos del Municipio de Salazar de las Palmas, de acuerdo con la certificación expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE. También se aplica a las licencias que se soliciten para predios ubicados en áreas rurales que las normas vigentes autoricen desarrollar para usos urbanos.

ARTICULO 121. DEFINICIONES. Para todos los efectos, adoptanse las definiciones contenidas en el Artículo 98 del presente Acuerdo, además de las siguientes:

1. **CERRAMIENTO.** Es el muro o estructura metálica que permite aislar un predio o parte de éste de su exterior o predios vecinos.
2. **CONSULTA DE DELINEACIÓN URBANA.** Es la información que, a solicitud del propietario, suministra la Administración Municipal sobre

las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y las especificaciones técnicas que al momento de su expedición afectan a un determinado predio urbanizado o en proceso de urbanización.

3. **PERMISO.** Es el acto por el cual la Administración Municipal autoriza realizar reformas.
4. **REPARACIÓN LOCATIVA.** Es el proceso que permite sanear o reparar una edificación, y que no altera su diseño estructural ni los usos vigentes. Las obras que mediante ella se realicen no pueden calificarse de ampliación o modificación.

ARTICULO 122. COMPETENCIAS. La expedición de demarcaciones, certificados de delimitación urbana, licencias y permisos corresponde al Director de la Oficina de Planeación Municipal, quien podrá delegar funciones en el funcionario que le siga en jerarquía.

ARTICULO 123. REGIMEN GENERAL PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS Y PERMISOS. Las licencias de urbanización y desarrollo integral se expedirán previa verificación de la concordancia de los planos del proyecto con las normas urbanísticas generales vigentes al momento de la expedición.

Las licencias de construcción se otorgarán previa concordancia de los planos radicados con las normas vigentes. Las licencias sólo podrán ser expedidas una vez transcurrido el término de diez (10) días hábiles, contados a partir del envío de la citación a los vecinos, ordenado en el artículo siguiente.

ARTICULO 124. CITACION A VECINOS. Las solicitudes de licencias y de modificaciones de las mismas serán comunicadas a los vecinos, a quienes la Oficina de Planeación Municipal citará por correo para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación a los vecinos se hará en el formato que adopta la Oficina de Planeación Municipal y diligencie el interesado. Dichas citaciones deberán radicarse en la Oficina de Planeación junto con la solicitud de licencia.

En el caso de los inmuebles sometidos al régimen de copropiedad o de propiedad horizontal, la citación a los vecinos se hará la Oficina de Planeación mediante comunicación dirigida al administrador del bien o al representante legal de la comunidad. En aquellos casos en que el interesado manifieste bajo juramento, que se entenderá prestado con la firma de la solicitud respectiva, que le es imposible suministrar el nombre y dirección de los vecinos, la Oficina de Planeación Municipal le ordenará colocar una valle en lugar visible del inmueble con la siguiente información y características:

1. Nombre del peticionario.

2. Fecha y número de radicación de la solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal.
3. Tipo de licencia requerida, altura y uso de la edificación.
4. Indicación de que la valla hace las veces de la citación a los vecinos ordenada por la Ley.
5. Sus dimensiones serán de dos (2) metros por uno (1).
6. Deberá permanecer fijada hasta el momento de la notificación del acto que resuelva la petición de licencia.

El acto de citación y sus efectos, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 17 del decreto 1052 de 1998.

ARTICULO 125. NOTIFICACIONES. Los actos administrativos que resuelven las solicitudes de licencias y modificaciones de las mismas serán comunicados por la Oficina de Planeación Municipal o el Curador al interesado, vecinos y terceros que se hayan hecho parte en la actuación, en la forma prevista en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo. La notificación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

ARTICULO 126. TITULARES. Serán titulares de las licencias de urbanización, construcción y demolición los propietarios de los respectivos inmuebles, de los permisos, sus propietarios o poseedores y del certificado de delineación urbana, sus propietarios. También podrán ser titulares de una licencia o de un permiso, debidamente autorizados por la Personería, las comunidades organizadas de los barrios y de las zonas suburbanas, a través de la persona jurídica que las represente, o las entidades oficiales, cuando dichas licencias o permisos se refieran a predios ubicados en cesiones Tipo A, destinados a los sistemas recreacional y de equipamiento comunal público.

ARTÍCULO 127. RECURSOS. Contra los actos del director de la Oficina de Planeación sólo procede el recurso de reposición.

Contra los actos de otros funcionarios de la Oficina de Planeación que resuelvan las solicitudes de licencias y sus modificaciones, procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición ante el funcionario que los expidió.
2. El de apelación ante el Director de Planeación.

De los recursos a los que se refiere este artículo se hará uso en la forma y términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 128. ENTREGA DEL ORIGINAL DE LA LICENCIA. En firma la licencia, y presentada la publicación de que trata el Artículo 65, inciso 2 de la Ley 9 de 1989, la Oficina de Planeación Municipal hará entrega del original de la misma. De esa manera se autoriza La iniciación de las obras.

ARTICULO 129. CORRECCIÓN DE ERRORES QUE NO CAMBIEN EL SENTIDO DE LA DECISIÓN. Los actos que resuelvan las solicitudes de licencias, sus modificaciones podrán corregirse oficiosamente o a solicitud de un interesado en cualquier momento, cuando contengan errores aritméticos, de transcripción o de hecho, que no cambien el sentido de la decisión. Las solicitudes de corrección deberán resolverse en un término máximo de quince (15) días hábiles. Cuando el error cambie el sentido de la decisión se procederá conforme a lo dispuesto en el Artículo 73 del Código Contenciosos Administrativo.

ARTÍCULO 130. RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DE LA LICENCIA. El titular de la licencia deberá cumplir las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de aquella y responderá extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

ARTÍCULO 131. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL. A los responsables de la ejecución de las obras urbanísticas o de construcción, que las adelanten con violación de las licencias respectivas, se les aplicará el Código de Ética Profesional y deberán ser sancionados por el Consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura o por el Consejo Profesional del Norte de Santander, según el caso, con la suspensión o cancelación de la tarjeta profesional, en la forma prevista por el Decreto Nacional 1548 de 1983 (Artículos 18 al 30). Lo anterior, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar. En igual sanción incurrirán quienes avalen con su firma los proyectos arquitectónicos, estructurales y de estudio de suelos que contravengan la normatividad vigente.

ARTÍCULO 132. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL Y REQUERIMIENTOS. Si por la naturaleza del caso, las informaciones y documentos que suministre el interesado al presentar la solicitud no fueren suficientes para decidir sobre la misma, se la requerirá, por una sola vez, con toda precisión y en forma escrita, para que aporte los documentos e información que fueren necesarios.

Si dentro de los dos (2) meses siguientes a su comunicación no se diere respuesta al requerimiento previsto en el inciso anterior, se entenderá que el interesado desistió de la solicitud, según lo dispuesto en el Artículo 13 del Código Contenciosos Administrativo.

ARTÍCULO 133. VIGENCIAS Y PRORROGAS. Los actos administrativos que reglamenta el presente decreto tendrán vigencia a partir de la fecha de su ejecutoria, hasta el vencimiento de los plazos determinados por Artículo 24 del Decreto 1052 de 1998, son:

1. Licencia de Urbanización. Veinte y cuatro (24) meses prorrogables por una sola vez a treinta y seis (36) meses, contados a partir de la ejecutoria.
2. Licencia integral. Treinta y seis (36) meses prorrogables hasta cuarenta y ocho (48) meses.
3. Licencia Verde. Treinta y seis (36) meses prorrogables a sesenta (60).
4. Delineación Urbana. Doce (12) meses no prorrogables.
5. Licencia de Construcción. Dieciocho (18) meses prorrogables a veinte y cuatro (24).
6. Permisos. Seis (6) meses no prorrogables.

Las licencias señalan plazos para iniciar y ejecutar por etapas.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, en formulario que adopte la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 134. REVALIDACIONES. Las licencias que pierdan vigencia por vencimiento del plazo para el cual fueron otorgadas, podrán ser revalidadas, a solicitud del interesado, si las normas urbanísticas y arquitectónicas y las especificaciones técnicas que sirvieron para su expedición, no hubieren sufrido cambios o modificaciones.

Si dichas normas hubieren sido modificadas, las revalidaciones procederán en los siguientes casos:

1. Cuando una parte de la urbanización cuente con obras de urbanismo iniciadas, para que ésta puedan concluirse. La parte restante deberá ajustarse a las nuevas disposiciones vigentes.
2. Cuando el proyecto urbanístico para el cual se expidió la licencia cumpla con las nuevas normas, se revalidará únicamente el proyecto urbanístico existente en los archivos de la Oficina de Planeación y se procederá a expedir una nueva licencia.
3. La revalidación tendrá la misma vigencia establecida en el artículo anterior y no será prorrogable.

LICENCIAS DE URBANISMO

ARTÍCULO 135. ACTUACIONES PROPIAS DEL TRÁMITE. El trámite de las licencias de urbanización está compuesto por tres clases de actuaciones.

1. Previa a la solicitud de la licencia de urbanización, que son: La aprobación e incorporación del plano topográfico y la obtención del certificado de las empresas de servicios públicos, sobre su disponibilidad definida para prestarlos. En los casos en los que fuere necesario también deberán obtener licencia ambiental de conformidad con la Ley.
2. Ante la oficina de Planeación Municipal para obtener la licencia.

3. Posteriores a la expedición de la licencia, que son: Aprobación de proyectos de redes, solicitud de interventoría de obras, escrituración y registro de las zonas de uso público y constitución de garantías.

PARÁGRAFO 1. La certificación de estabilidad sólo se exigirá para los terrenos que según la Oficina de Planeación Municipal estén localizados en zonas de alto riesgo por deslizamiento o inundación.

PARÁGRAFO 2. La licencia ambiental se exigirá en las zonas de densidad restringida, en terrenos regulados por el tratamiento de preservación del sistema orográfico y en las demás áreas que otras normas determinen.

ARTÍCULO 136. MODALIDAD DE TRÁMITE. La licencia de urbanización podrá solicitarse bajo cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Trámite Ordinario. Cuando la solicitud de licencia se eleva una vez cumplidas las actuaciones previas.
2. Trámite Abreviado. Cuando la solicitud de aprobación e incorporación del plano topográfico se formula simultáneamente con la petición de licencia. En estos casos la Oficina de Planeación Municipal conserva la facultad de señalar en el plano topográfico áreas de reserva diferentes a las propuestas por el interesado.

PROCEDIMIENTO PARA LAS ACTUACIONES PREVIAS

ARTÍCULO 137. APROBACIÓN E INCORPORACIÓN DEL PLANO TOPOGRÁFICO. La solicitud de aprobación e incorporación del plano topográfico debe ser presentado por el propietario del terreno y se acompañará de los siguientes documentos:

1. Original del plano topográfico elaborado en papel pergamino de 90 a 120 gramos escala 1:500 o 1:1000 y de ser posible en medio magnético, con indicación de área y linderos, firmado por un ingeniero o topografo con tarjeta profesional.
2. Dos (2) juegos de hojas de cálculo y carteras de campo.
3. Un (1) segundo original del plano topográfico en papel de seguridad.
4. Dos (2) juegos de foto de reducciones en acetato del plano topográfico en escala 1:2000 y 1:5000.
5. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor a cuatro (4) meses de la fecha de solicitud, o fotocopia autenticada del mismo. Si el propietario fuere persona jurídica deberá adjuntar certificado de existencia y representación legal con anterioridad no mayor a cuatro (4) meses.
6. Escritura de propiedad en la que consten los linderos y el área del terreno.

La respuesta a la solicitud será proferida en el término de quince (15) días hábiles y, en caso de ser favorable, contendrá:

1. La comunicación de que el plano ha sido aprobado e incorporado en la cartografía oficial.
2. El señalamiento en el plano de las zonas viales que el urbanizador debe reservar.

La incorporación del plano topográfico será comunicada al IGAC con el fin de que sirva como soporte cartográfico para el cumplimiento de sus funciones.

ARTÍCULO 138. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. El interesado solicitará ante la Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos respectivas el certificado de disponibilidad definida de prestación de los servicios públicos correspondientes y adjuntará la documentación indicada en el formulario que se adopte.

Las solicitudes serán resueltas en un plazo de diez (10) días hábiles. En los certificados constará la disponibilidad definida, la indicación de las zonas de reserva y/o de afectación para redes de infraestructura y las limitaciones que puedan existir a la prestación de servicios.

No habrá lugar al certificado o los certificados previstos en este artículo, cuando el predio para el cual se solicita la licencia esté ubicado dentro de un área o zona para la cual la empresa respectiva haya establecido, con carácter general, la disponibilidad definida de prestación de los servicios a su cargo.

PARÁGRAFO. En el caso de los predios autorizados por las normas vigentes para desarrollar usos urbanos con auto prestación de servicios sanitarios, el certificado de la Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos será sustituido por el permiso que a solicitud del interesado expida CORPONOR para el aprovechamiento de fuentes superficiales o subterráneas y el manejo y disposición de las aguas residuales domésticas.

ARTÍCULO 139. CERTIFICACIÓN PRELIMINAR DE CONDICIONES DE ESTABILIDAD DE TERRENOS. El interesado solicitará a la entidad competente la certificación preliminar de estabilidad de terrenos. Si hubiere objeciones a la urbanización, se hará constar en el certificado, junto con la indicación de los estudios que fueren necesarios para obtener la licencia. La solicitud será resuelta en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

ARTÍCULO 140. PERMISO O LICENCIA PREVIA DE LOCALIZACIÓN. La solicitud de permiso o licencia previa de localización que corresponde expedir a CORPONOR, deberá presentarse ante la Subdirección de Manejo y Control de Recursos Naturales de dicha entidad.

ARTÍCULO 141. CONSULTA DE ESQUEMA BÁSICO. El interesado podrá solicitar a la Oficina de Planeación Municipal que conceptúe si el

planteamiento vial y la localización de las cesiones contenidas en el esquema básico se ajustan a las normas urbanísticas vigentes.

La Oficina de Planeación responderá dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

ARTÍCULO 142. ACTUACIONES ANTE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. Las actuaciones ante la Oficina de Planeación Municipal se cumplirán en el siguiente orden:

1. Presentación de la solicitud.
2. Evaluación del proyecto urbanístico.
3. Estudio del proyecto por parte de la Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos.
4. Expedición de la licencia.

ARTÍCULO 143. SOLICITUD DE LICENCIA. A la solicitud de licencia de urbanización se acompañarán los siguientes documentos (Artículo 57 del Decreto Nacional 2150/95):

1. Original y segundo original del proyecto urbanístico, dibujado en escala 1:500 o 1:1000 en papel pergamino de 90 o 120 gramos y de ser posible en medio magnético. En él deben indicarse los linderos, las zonas de reserva, las vías, los aislamientos, los antejardines, las cesiones y el esquema de deslinde de áreas de uso público y privado, con los cuadros de áreas correspondientes. Debe estar firmado por un arquitecto con tarjeta profesional y matriculado en el Municipio.
2. Original y copia de la memoria de cálculo de áreas por coordenadas de todas las zonas de cesión y manzana que conforman la urbanización, con indicación de las coordenadas de los vértices de las mismas.
3. Original o fotocopia autenticada del certificado de la Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos sobre la disponibilidad definida de prestación de los mimos, a menos que se trata de áreas o zonas para las cuales esa disponibilidad se haya establecido con carácter general.
4. Dos (2) juegos de foto reducciones en acetato del proyecto urbanístico en escala 1:2000 y 1:5000.
5. Dos (2) juegos de copias del diseño de parques en escala 1:100 o 1:200. Este diseño debe ser esquemático e incluirá arborización y elementos de dotación del parque.
6. Dos (2) ejemplares de cada una de las cartas de citación a vecinos y/o la declaración juramentada a que se refiere el artículo 6 del presente decreto.
7. Copia del folio de matrícula inmobiliaria del predio por urbanizar o construir, expedida con anterioridad no mayor de cuatro meses de la fecha de solicitud. Si el propietario fuere persona jurídica deberá

adjuntar certificado de existencia y representación legal expedida con anterioridad no mayor a cuatro (4) meses.

8. Minuta de la escritura pública de que trata el Artículo 12 del Decreto Nacional 1319 de 1993 para la enajenación de las áreas de cesión de uso público propuestas, la cual deberá contener los linderos del predio, áreas de cesión y manifestación de la voluntad de cederlas.
9. Demás conceptos, autorizaciones y permisos o similares que conforme a las normas vigentes se requieran para la realización de los proyectos por razones ecológicas, de protección del medio ambiente, de telecomunicaciones, turísticas, de conservación del patrimonio histórico y urbanístico, de seguridad de la aeronavegación y de sismo resistencia.
10. Declaración de que el proyecto presentado no produce menoscabo o destrucción de los recursos naturales o, en caso de que así sea, autorización de CORPONOR
11. Certificación preliminar de las condiciones de estabilidad de los terrenos y estudio geotécnico o geomorfológico cuando haya sido exigido por la Oficina de Planeación o la Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos. Para las áreas en las que no se requiera esta certificación, la declaración del urbanizador responsable de la estabilidad de terrenos o de las medidas correctivas en casos de existir factores de inestabilidad.
12. Copia del Recibo de pago del impuesto predial en el que figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

PARÁGRAFO. Los solicitantes de licencias de urbanización podrán incluir en el proyecto urbanístico la construcción provisional de una edificación destinada a la promoción y venta de aquél. Para esta edificación no es necesario tramitar licencia de construcción.

ARTÍCULO 144. EVALUACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO. La Oficina de Planeación Municipal evaluará la viabilidad del proyecto urbanístico dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud.

El proyecto será viable cuando cumpla con las normas vigentes sobre trazados viales, cesiones Tipo A, zonas de reserva, tamaños y usos de los lotes; además, requerirá que el cálculo de áreas por coordenadas esté correcto y el dibujo de la cuadrícula de las coordenadas y de los linderos no presente imprecisiones.

Si se considera que se deben correcciones al proyecto, la Oficina de Planeación Municipal requerirá al interesado por una sola vez para que haga los ajustes necesarios. Si dentro de los dos (2) meses siguientes a la comunicación no se diere respuesta al requerimiento de que trata el inciso anterior, se entenderá que el interesado desistió de la solicitud según lo dispuesto en el artículo 13 del Código Contencioso Administrativo y se archivará el expediente.

ARTÍCULO 145. REMISIÓN A OTRAS ENTIDADES. Una vez la Oficina de Planeación Municipal considere que el proyecto es viable lo remitirá a las siguientes entidades:

1. A las Empresas de Servicios Públicos para que fije las especificaciones y los datos técnicos que requiere la elaboración de los respectivos proyectos de redes. Para las áreas suburbanas y rurales, las empresas suministrarán las especificaciones necesarias para diseñar las redes, de modo que en el futuro éstas se puedan integrar a las que ella ejecute.
2. Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para lo de su competencia.
3. A la Secretaría de Obras Públicas para que liquide los derechos por sondeos que se requieren para la elaboración del diseño de las vías. Con tal fin, la Oficina de Planeación municipal indicará si las vías deben tener pavimento completo o solamente base estabilizada con rebase compactado. También para que conceptúe sobre los estudios geomorfológicos o geotécnicos que hayan sido exigidos.

Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la remisión del proyecto las entidades señaladas en este artículo suministrarán la respuesta solicitada.

ARTÍCULO 146. LICENCIA DE URBANIZACIÓN. La Oficina de Planeación Municipal expedirá la Licencia de Urbanización dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud.

La licencia contendrá: Entre otros los siguientes aspectos, según el artículo 19 del Decreto 1052 de 1998.

1. Generalidades.
 - a. Vigencia.
 - b. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
 - c. Identificación de los folios de la matrícula inmobiliaria del predio.
 - d. Nomenclatura del predio.
2. Adopción del plan de proyecto urbanístico.
 - a. Nombre de la urbanización, número del plano y de las planchas en las cuales se incorporó el plano.
 - b. Área del predio.
 - c. Zonas de cesión al Municipio.
 - d. Densidad.
 - e. Estrato socio-económico.
3. Mención de las especificaciones técnicas y proyectos de redes.
4. La advertencia de que hacen parte de la licencia los proyectos aprobados de redes eléctricas, de acueducto y alcantarillado, (gas) y los diseños de vías.

5. Autorización para que dentro de los plazos que se señalen se inicien y ejecuten las obras, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a. Protocolización del plano en notaría.
 - b. Entrega provisional de las áreas de cesión al municipio.
6. Indicación de las obligaciones a cargo del urbanizador, que son:

La constitución de la póliza que garantice la estabilidad de las obras. El valor asegurado será el cincuenta (50%) por ciento del total de los presupuestos que la Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos y la Oficina de Planeación Municipal determinan al aprobar los proyectos de redes y expedir el diseño de vías respectivo. Esta póliza se dará en custodia a la Contraloría Municipal y la Secretaría de Obras Públicas será la encargada de hacerla efectiva en los casos a que haya lugar.
7. La autorización para ejecutar la construcción provisional de que trata el parágrafo del artículo 44 del presente decreto.
8. La reglamentación de la urbanización.

ARTÍCULO 147. URBANIZACIÓN POR ETAPAS. La ejecución de las obras de una urbanización podrá programarse por etapas, pero el proyecto urbanístico debe elaborarse para la totalidad del predio. En el plano del proyecto y en sus cuadros de áreas se indicarán las etapas. Cada una deberá tener un área superior a una (1) hectárea neta y ser autosuficiente en accesos y zonas de cesión Tipo A, salvo que el porcentaje respectivo haya sido previsto en etapa o etapas anteriores. Para cada etapa programada se solicitará y expedirá una licencia. La Oficina de Planeación Municipal podrá exigir, para las etapas que no hayan obtenido licencia, las variaciones al trazado vial o a las demás áreas públicas que considere convenientes para el desarrollo urbano. Estos cambios no implicarán la modificación de la reglamentación de la urbanización. El proyecto urbanístico y la reglamentación de la urbanización, contenidos en la primera licencia, mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las demás licencias, siempre y cuando la que se solicite para cada etapa se pida antes del vencimiento fijado para la anterior.

ARTÍCULO 148. REGLAMENTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. Con base en el proyecto urbanístico que se apruebe y con las disposiciones que las normas de asignación de tratamiento contemplan para el predio objeto de la licencia de urbanización, en cada licencia la Oficina de Planeación Municipal dictará las normas particulares que regularán el desarrollo por construcción de los lotes que hagan parte de ella. Esta reglamentación deberá incluir la mención de los conceptos, autorizaciones y permisos o similares que, conforme a las normas vigentes, se requieran por razones ecológicas, de protección del medio ambiente, de telecomunicaciones, turísticas, de conservación del

patrimonio histórico y urbanístico, de seguridad de la aeronavegación y sismo resistencia.

Las normas aquí previstas conservarán su vigencia aún cuando haya expirado la de la licencia de urbanización.

ACTUACIONES POSTERIORES A LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA

ARTÍCULO 149. INTERVENTORÍA. Quince (15) días antes de la iniciación de las obras el urbanizador debe solicitar el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO. Con el fin de garantizar su concordancia con el proyecto urbanístico aprobado, el interventor de la Secretaría de Obras Públicas debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTÍCULO 150. RECIBO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. Una vez construidas las redes y obras de infraestructura de servicios públicos, la Secretaría de Obras Públicas efectuará el recibo de las obras, para lo cual el urbanizador debe presentar los siguientes documentos:

1. Acta de recibo de la Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos.
2. Póliza de estabilidad de las obras.

Cumplidos los anteriores requisitos, la Secretaría de Obras Públicas elaborará y entregará el interesado en un plazo máximo de cinco (5) días el acta correspondiente del recibo.

ARTÍCULO 151. ESCRITURA Y ENTREGA MATERIAL DE LAS ZONAS DE CESIÓN. Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de las obras, el propietario del predio objeto de la licencia de urbanización deberá hacer entrega material y definitiva, total o por etapas, de las zonas de cesión, otorgar la correspondiente escritura e inscribirla en la oficina de registro.

PARÁGRAFO. En los proyectos urbanísticos por etapas, las cesiones no podrán efectuarse en proporción menor a la que corresponde a la ejecución de la etapa respectiva. Estas cesiones debe entregarse y escriturarse para la respectiva etapa, con base en los planos del proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 152. SOLICITUD DE RECIBO AL MUNICIPIO. Para efectuar la entrega de las zonas de cesión de uso público, el interesado deberá presentar los documentos pertinentes ante al entidad municipal competente.

La entidad municipal competente recibirá dichas zonas dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud respectiva,

en la fecha y hora que la misma entidad fije y comunique al interesado. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta.

ARTÍCULO 153. TRADICIÓN DE LAS ZONAS DE CESIÓN. La tradición de las zonas de cesión se hará mediante la inscripción de la escritura correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, o la entidad que haga sus veces. De dicha escritura hará parte el acta de recibo de que trata el anterior.

ARTÍCULO 154. POSESIÓN DE LAS ZONAS DE CESIÓN. Cuando el urbanizador no cumpliera con la entrega y enajenación de las zonas de cesión, la entidad municipal tomará las medidas que sean necesarias para garantizar la escrituración correspondiente y procederá a tomar posesión de dichas zonas.

ARTÍCULO 155. PRESENTACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO. Las urbanizaciones aprobadas que deban presentar planos definitivos, podrán acogerse al procedimiento de entrega establecido en los artículos anteriores. Para estos efectos, la Secretaría de Obras Públicas certificará la concordancia del replanteo de la urbanización con relación al proyecto aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 156. DEFINICIÓN. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el esquema de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga.

ARTÍCULO 157. CASOS EN QUE SE REQUIERE. Para poder realizar obras nuevas en terrenos urbanizados, adecuaciones para usos compatibles e intervenciones que no sean reformas sobre edificaciones existentes, se requerirá licencia de construcción.

ARTÍCULO 158. MODALIDADES. La licencia de construcción podrá solicitarse bajo cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Trámite abreviado. Cuando se solicitan simultáneamente el certificado de delineación urbana y la autorización para ejecutar la obra.
2. Trámite Ordinario. Cuando se solicita y obtiene el certificado de delineación urbana antes de la autorización para ejecutar la obra. Si se trata de licencias para edificaciones que se destinarán a usos compatibles e industriales se requerirá de la previa aprobación del anteproyecto arquitectónico. También se requerirá dicha aprobación para inmuebles sometidos a los tratamientos de conservación, cuando

este prevista en las normas específicas. La solicitud de aprobación de anteproyecto será resuelta dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su radicación.

ARTÍCULO 159. CONSULTA DE DELINEACIÓN URBANA. La Oficina de Planeación Municipal dará respuesta a consultas de delineación urbana de manera directa y verbal sobre predios de las áreas urbanas, suburbanas y rurales, sobre zonificación y normas urbanísticas, uso autorizado del suelo, normas, afectaciones y áreas de reserva y mención sobre conceptos, autorizaciones y permisos o similares que conforme a las normas vigentes se requieran para la realización de los proyectos por razones ecológicas, de protección del medio ambiente, de telecomunicaciones, turísticas, de conservación del patrimonio histórico y urbanístico, de seguridad de la aeronavegación y de sismorresistencia. La respuesta a las consultas sobre delineación urbana solo se podrá dar en relación con los predios incorporados en los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o en los planos de manzana catastral del IGAC. Si no estuvieren incorporados, el interesado deberá presentar y tramitar el plano topográfico ante la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 160. SOLICITUD DE LICENCIA. A la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

1. Dos (2) juegos de copias heliográficas del proyecto arquitectónico firmados por arquitecto con tarjeta profesional, en el que aparezcan:
 - a. La planta de localización general con indicación de los accesos, del acotamiento completo, los aislamientos, antejardines, voladizos e información sobre aislamientos, alturas y usos de los predios colindantes. De esta planta se deberá anexar una copia adicional.
 - b. Las plantas con indicación de la destinación de cada uno de los espacios, diferenciando la ubicación del equipamiento comunal (Áreas Tipo B) y de los estacionamientos de residentes y visitantes.
 - c. Los cortes referidos a la línea de terreno con indicación del nivel del andén y alturas.
 - d. Las fachadas.
 - e. Los cuadros de áreas por piso y totales, por unidad de uso, el equipamiento comunal y el número de estacionamientos.
 - f. El diseño del espacio público cuando se requiera.
2. Dos (2) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los estudios de suelos y planos estructurales, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, de acuerdo con el código sismorresistente (NSR-98). Cuando éste no exija dichas memorias, se presentará certificación en la que conste que los cálculos y estudios cumplen las disposiciones vigentes. Los estudios y la certificación a que se refiere

este ordinal deberán ser elaborados y firmados por un ingeniero civil con matrícula profesional vigente.

PARÁGRAFO. Para la construcción de viviendas de uno (1) y dos (2) pisos no es necesario presentar estudio de suelos ni cálculo estructural y es suficiente con presentar dos apiques en distintos sitios del predio a una profundidad suficiente que demuestre el piso firme y cumplir con lo dispuesto en el Título E del Código Sismorresistente (NSR-98).

3. Los demás conceptos, permisos, autorizaciones o similares requeridos en el certificado de delineación urbana.
4. Declaración del impuesto de delineación urbana con constancia de su cancelación.
5. Según el caso, dos ejemplares de cada una de las cartas de citación a vecinos y/o constancia fotográfica de la fijación de la valla, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del presente decreto.
6. La documentación de que trata el artículo 4 del Decreto Nacional 1365 de 1986, cuando la edificación se proyecte someter al régimen de propiedad horizontal.
7. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor a cuatro (4) meses de la fecha de solicitud, o fotocopia autenticada del mismo. No se requerirá de esta copia cuando el certificado de delineación urbana esté vigente.

PARÁGRAFO. El documento a que se refiere este ordinal se remplazará por la certificación de propiedad expedida por la Personería Municipal, si el solicitante fuere ésta misma, una de las entidades oficiales o la comunidad organizada o se refieran a predios ubicados en cesiones Tipo A, destinados a los sistemas recreacional y de equipamiento comunal público.

ARTÍCULO 161. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. La Oficina de Planeación Municipal expedirá la licencia de construcción dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud.

La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Número del certificado de delineación urbana que hace parte de la misma.
3. Nombre del constructor responsable.
4. Constancia de la radicación de planos y de las memorias de los cálculos estructurales.
5. Constancia de la presentación de la declaración y cancelación del impuesto de delineación urbana.
6. La obligación de instalar la valla de identificación de la obra y cuyas características serán definidas por la Oficina de Planeación Municipal.
7. La nomenclatura asignada por la Oficina de Planeación Municipal en los casos de más de un acceso o cuando éste se efectúe por vía diferente a la que originó la nomenclatura del predio. Dicha entidad

expedirá el certificado de nomenclatura oficial dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la solicitud.

8. Indicación expresa de que el inmueble se someterá al régimen de propiedad horizontal, cuando sea del caso, para efectos de la declaración a la que se refiere el artículo 2 del decreto Nacional 1365 de 1986.

ARTÍCULO 162 PROPIEDAD HORIZONTAL. La declaración prevista en el artículo 2 del decreto nacional 1365 de 1986 se entenderá formulada con la expedición de la licencia de construcción o el permiso de reformas, según el caso. También se entenderá formulada a solicitud del interesado, previa presentación de la documentación requerida, con la expedición del acto de modificación de licencia, cuando ésta no contenga la indicación expresa de que trata el numeral 8 del artículo anterior.

ARTÍCULO 163. DEMOLICIÓN. El permiso de demolición solo se podrá expedir conjuntamente con la licencia de construcción en el mismo predio. En consecuencia, el interesado podrá solicitar simultáneamente esta última junto con la licencia de demolición.

ARTÍCULO 164. SOLICITUD DE DEMARCACIÓN. La solicitud de demarcación será resuelta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de su radicación.

ARTÍCULO 165. REVISIÓN DE PLANOS. La Oficina de Planeación Municipal reglamentará el procedimiento que debe seguirse para revisar y verificar los planos y las memorias de cálculo estructurales.

LICENCIAS DE DESARROLLO INTEGRAL

ARTÍCULO 166. SOLICITUD Y EXPEDICIÓN. La solicitud de licencia de desarrollo integral se acompañará de los documentos exigidos en el presente acuerdo.

La Oficina de Planeación Municipal la expedirá dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud. La licencia contendrá los elementos que se señalan en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 167. LICENCIAS VERDES. Se registrarán de conformidad con las exigencias estipuladas en el Decreto Nacional 1753 de agosto 3 de 1994 y demás normas concordantes.

La solicitud de licencia verde se hará conforme al procedimiento dispuesto para las licencias integrales. Si se tratare de predios suburbanos, la solicitud podrá presentarse aun cuando el predio se encuentre todavía en proceso de incorporación al área urbana. La

expedición de licencia verde requerirá en todo caso la expedición del decreto de incorporación.

PARÁGRAFO. Cuando las normas vigentes dispongan que entidades oficiales deben elaborar algunos de los planos del proyecto urbanístico o arquitectónico, éstos se entenderán aprobados una vez hayan sido terminados por la respectiva entidad.

PERMISOS PARA CERRAMIENTO Y REFORMAS

ARTÍCULO 168. CASOS EN QUE SE REQUIERE. Se requerirá permiso cuando se vayan a realizar cerramientos en áreas privadas o reformas en obras concluidas.

La solicitud se presentará personalmente por el interesado o su representante o apoderado. Contendrá la declaración bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada con la firma de la petición, de que la obra corresponde a un cerramiento o a una reforma que se realizará conforme a las normas de volumetría exterior, altura y aislamiento vigentes y que con ella no se altera la estructura existente o, cuando así ocurra, cumple con las disposiciones del decreto nacional NSR-98. En este evento la declaración deberá, además, estar firmada por un ingeniero civil con tarjeta profesional.

Cuando se trate de reformas se deberán anexar los siguientes documentos:

1. La documentación de que trata el artículo 4 del decreto nacional 1365 de 1986, cuando la edificación se pretenda someter al régimen de propiedad horizontal.
2. Constancia de aprobación de la reforma, según el reglamento de propiedad horizontal o copropiedad, según el caso.
3. Constancia de pago de estacionamientos, si a ello hubiere lugar.

ARTÍCULO 169. APLICACIÓN DE SANCIONES. La autoridad competente aplicará las sanciones previstas en la Ley 9 de 1989 cuando verifique que las obras se están ejecutando con violación de las normas urbanísticas vigentes. Igualmente, adelantará las acciones penales pertinentes por las declaraciones falsas que se hubieren consignado en la solicitud de permiso o licencia.

ARTÍCULO 170. Facúltese al Señor Alcalde para expedir las reglamentaciones complementarias y establecer los requisitos y procedimientos para la tramitación de los proyectos no contemplados en el presente capítulo especialmente aquellas relacionadas con:

- Presentación de planos de los diferentes servicios públicos, en coordinación con cada una de las Entidades responsables del servicio, para unificar criterios.
- Presentación de los planos que conforman el proyecto definitivo.

- Modificación de la nomenclatura existente.
- Reajuste de tarifas actuales en relación con el costo de los tramites o “servicios prestados” que adelanta o adelantara Planeación Municipal en desarrollo de lo previsto en el presente Estatuto.
- Modificación con ajustes al presente Estatuto, de lo diferentes formatos que utiliza Planeación Municipal.
- Adecuación de la estructura, funciones, personal y condiciones mínimas del personal de la Oficina de Planeación Municipal especialmente en lo relacionado con urbanismo y en función de lo previsto en el presente Estatuto.
- Proceso de tramitación de obras menores, como los de reformas, ampliación, remodelación, demolición, cerramientos de lotes.
- Ampliación de las normas de propiedad Horizontal con ajuste a las Leyes 182/48, 16/85 y al Decreto 1365/86.
- Adopción de normas de saneamiento ambiental, con sujeción a lo dispuesto en las leyes y decretos.

CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS

ARTÍCULO 171. OBLIGATORIEDAD. Toda Urbanización o conjunto que se vaya a construir deberá ceder a título gratuito el área correspondiente a la afectación por vías y obras de urbanismo, y un porcentaje de áreas para zonas verdes y servicios comunales según la densidad determinada, los usos permitidos y los requerimientos del proyecto.

ARTÍCULO 172. CLASIFICACIÓN. Las áreas de cesión para nuevos desarrollo se clasifican según el tipo y función de cada una de las cesiones exigidas en:

- Áreas de cesión por afectación: Plan vial, ronda de ríos, canales y terrenos inundables.
- Áreas de cesión por redes de servicios públicos.
- Áreas de cesión tipo 1
- Áreas de cesión tipo 2.

ARTÍCULO 173. CESIONES POR AFECTACIÓN VIAL. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

- Cesiones por vías del plan vial. Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por las vías contempladas por el vial deberá ceder a título gratuito al Municipio el 7% del área bruta del terreno a urbanizar.
- Cuando el área de afectación sea superior al 7% exigido, la diferencia será negociada entre el propietario y el Municipio o la entidad encargada de adelantar el proyecto vial.

- Cesiones por vías locales. Toda urbanización que se construya debe tener una red vial interna la cual será construida por el urbanizador y cedida a título gratuito al Municipio.

ARTÍCULO 174. CESIONES POR AFECTACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS. En toda urbanización o conjunto, el urbanizador deberá construir y ceder a título gratuito al Municipio, las redes de servicios públicos como son la de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica y teléfonos.

ARTÍCULO 175. CESIÓN TIPO 1. Las áreas de cesión tipo 1 son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construya una urbanización o conjunto para ser usadas como áreas recreacionales.
PARÁGRAFO 1. Las áreas de cesión tipo 1 deberán ser cedidas a título gratuito a favor del Municipio mediante escritura pública. Las áreas de cesión tipo 1 no podrán ubicarse en:

- Áreas de afectación. Vías, canales, rondas de ríos, líneas de alta tensión.
- Zonas de reserva de futuro transporte masivo.
- Áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligros de derrumbe.

PARÁGRAFO 2. El porcentaje de área de cesión se determinará de acuerdo al uso y la densidad de la urbanización o conjunto y se deberá calcular sobre el área bruta urbanizable del terreno, o sea, luego de descontar las áreas cedidas por afectación.

PARÁGRAFO 3. Las áreas de cesión menores a 200 m² no serán tenidas en cuenta para sumar el porcentaje de cesión obligatoria.

ARTÍCULO 176. CESIÓN TIPO 2. Las áreas de cesión tipo 2, son aquellas áreas que deberán ser cedidas y construidas por el urbanizador de un conjunto las cuales serán destinadas para los siguientes servicios comunales y recreacionales de los habitantes del conjunto:

- Recreativos, zonas verdes, jardines, plazoletas, vías peatonales.
- Educativos, guarderías, kinder, jardín infantil.
- Asistenciales, enfermería, puestos de salud, primeros auxilios.
- Administrativos, oficinas, casetas de celaduría, portería.
- Mixtos, salón múltiple.

PARÁGRAFO 1. Por lo menos el 50% de las áreas de cesión tipo 2 deberán estar en un globo de terreno localizado equidistante a los lotes y cerca de una vía interna principal.

PARÁGRAFO 2. La localización y los diseños de las áreas de cesión tipo 2 deberán ser aprobados por la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 3. Las cesiones de tipo 2 no se cederán al Municipio sino a los usuarios del conjunto, mediante el reglamento de copropiedad.

PARTE VI LOS PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 177. Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Esquema de Ordenamiento, en las áreas ya determinadas para la renovación, redesarrollo y conservación.

ARTÍCULO 178. Para el desarrollo de los siguientes Planes Parciales se tendrá en cuenta:

- La delimitación física identificada en cada uno de los puntos que se enuncian.
- Los objetivos que se persiguen para la recuperación, redesarrollo o conservación de cada una de estas áreas.
- La adecuación de los servicios públicos y del espacio público que garanticen la sostenibilidad ambiental.

ARTÍCULO 179. PLANES PARCIALES PARA LOGRAR EL MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO URBANO. Se establecen las siguientes áreas para la implementación de Planes Parciales según las áreas de tratamiento definidas.

El diseño y ejecución de cada uno de estos planes parciales deberán ser realizados con base en las directrices expuestas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, EOT, y su ejecución será a largo plazo, puesto que las condiciones de dinámica social y económica así lo permiten.

PARTE VII PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 180. EL EOT contempla un modelo de desarrollo basado en el incremento de la producción, el mejoramiento de la productividad y la generación de excedentes comercializables y competitivos. En la medida en que se obtenga un crecimiento económico, se hace factible el desarrollo social y el mejoramiento económico pues afecta el nivel de los ingresos y el bienestar de la comunidad.

ARTÍCULO 181. El Programa de Ejecución incluido en el EOT esta definido en tres fases determinadas de la siguiente manera: Corto Plazo (2002-2005); Mediano Plazo (2005-2009) y Largo Plazo (2009-2013). El Programa de ejecución correspondiente al período de 2002-2005 contempla lo establecido en el cuadro anexo al presente acuerdo en donde se formulan los proyectos respectivos para las políticas, objetivos y

estrategias planteadas para corto plazo en el EOT de Salazar de las Palmas. Ver Cuadro Anexo.

ARTÍCULO 182. FUENTES DE FINANCIAMIENTO. La administración municipal tiene en su haber el proceso de gestión antes las diferentes entidades con el fin de obtener cofinanciación para la realización de los proyectos.

PARTE VI
DISPOSICIONES GENERALES
FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 183. En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 25 del Capítulo VI del Decreto 879 de 1998, corresponde a los alcaldes municipales ejecutar la Implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial de los Municipios.

ARTÍCULO 184. En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 27 del Capítulo VI del Decreto 879 de 1998 y Ley 388 de 1997, corresponde al Alcalde Municipal desarrollar el proceso de evaluación y seguimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal garantizando la participación comunal a través de las diferentes organizaciones cívicas debidamente reconocidas, con representatividad de los diferentes actores sociales y económicos.

ARTÍCULO 185. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 388 de 1997 Artículo 24 Numeral 4, la Administración Municipal deberá establecer mecanismos de publicidad y difusión del Esquema de Ordenamiento Territorial que garanticen su conocimiento masivo de acuerdo con las condiciones y recursos del municipio.

ARTÍCULO 186. Apruébese y Adóptese el Programa de Ejecución expuesto en el Artículo 181 del presente acuerdo y el listado que contiene el Programa de Ejecución con los proyectos respectivos. Los programas estratégicos de Ejecución son aquellos que debe adelantar la administración municipal (2002-2005), para la promoción del uso adecuado del suelo, su desarrollo territorial armónico con las potencialidades y limitaciones de sus recursos naturales y la correcta aplicación de los tratamientos especificados en éste Acuerdo a los diferentes usos del suelo, tanto urbanos como rurales, establecidos en la zonificación ambiental. Los programas estratégicos serán los contenidos en el Cuadro Anexo contemplado en el artículo 181.

ARTÍCULO 187. Facúltase al Alcalde Municipal para expedir con la asesoría de la Secretaría de Planeación Municipal el Código de

Urbanismo y Construcciones, en los próximos seis (6) meses a partir de la adopción del presente acuerdo.

ARTÍCULO 188. Facúltase al Alcalde Municipal para expedir con la asesoría de la Secretaría de Planeación Municipal y la participación del Concejo Municipal la reglamentación por concepto de plusvalía según lo establece la Ley 388 de 1997 en los artículos que conforman el Capítulo IX.

ARTÍCULO 189. Créase el Expediente Municipal de acuerdo al Artículo 112 de la Ley 388 de 1997, en los próximos seis (6) meses a partir de la adopción del presente acuerdo.

ARTÍCULO 190. Apruébese y Adóptase el presente acuerdo el cual rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias y de él se informará a la comunidad por las dependencias encargadas de su aplicación.

**PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
SALAZAR DE LAS PALMAS**

SECRETARIA