

9. MODELO DE ACUERDO MUNICIPAL

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

El Consejo Municipal de Quipama actuando en uso de sus facultades legales conferidas por el artículo 313 de la Constitución Nacional y el Decreto 2811 de 1974, artículo 30, La Ley 136 de 1994, la Ley 09 de 1989 y la Ley 388 de 1997, consideran:

CONSIDERANDO

Que la Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 09 de 1989 y la Ley 03 de 1991, ordena a las Entidades territoriales y comunidad en general adoptar medidas para el ordenamiento del territorio Municipal, para la planificación económica y social con la dimensión territorial y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible mediante, la definición de estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

Que por lo tanto se requiere adoptar un Esquema de Ordenamiento Territorial, que incluya la reglamentación de los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de la tierra disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

ACUERDA

BASE CARTOGRAFICA

ARTÍCULO 1: Establecer el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quipama, el cual toma como base cartográfica la Plancha del IGAC No 169 a escala 1:100.000, correspondiente al año 1973, y las planchas del IGAC Nos 189 – II– A, B, C y D, 189 – IV – A, B y C, a escala 1:25.000 del año 1967, para la asignación de usos, que comprende la definición de los mejores usos del espacio de acuerdo a la oferta ambiental y la demanda que se tiene del suelo, la cual fue incluida en el plano de ordenamiento territorial para el Municipio de Quipama – Boyacá.

DEFINICION

ARTICULO 2: Comprende el conjunto de acciones político – administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por el Municipio, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las Leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

PRINCIPIOS RECTORES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

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

Coordinación administrativa e interinstitucional

Participación social

Equidad

Sostenibilidad

Competitividad

Equilibrio del desarrollo territorial

Función social y ecológica de la propiedad,

Prevalencia del interés público sobre el interés particular

Distribución equitativa de las cargas y beneficios

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 5: Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano

b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal

C. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.

D. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.

g. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Esquema.

h. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del EOT.

OBJETIVO

ARTICULO 6: El Esquema de Ordenamiento territorial presenta tiene como objetivos general y específicos los siguientes:

OBJETIVO GENERAL

⇒ Producir un escenario de desarrollo sostenible para promover la localización más adecuada de los asentamientos humanos, de las actividades económicas y sociales de la población, así como el desarrollo físico-espacial, con la finalidad de armonizar y lograr un mayor bienestar de la población, el uso racional de los recursos naturales y la conservación y valorización del medio ambiente.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

⇒ Definir los mejores usos del espacio en función a las capacidades y limitaciones ecológicas del área, considerando el potencial biofísico.

⇒ Diseñar futuros alternativos de ocupación territorial para la solución de los conflictos identificados en el diagnóstico territorial, previendo los hechos y las tendencias derivadas, para contrastarlos con las expectativas sociales de desarrollo.

⇒ Propiciar una mejora de la calidad de vida de los grupos humanos presentes en el área referida a la conservación de los ecosistemas y paisaje.

⇒ Formular estrategias para la toma de decisiones basadas en la explicación de los futuros tendenciales y deseables, como solución a la problemática específica del Municipio, de manera que se propicie un desarrollo equilibrado en los aspectos sociales, ambientales y económicos.

⇒ Diseñar los escenarios para asistir el proceso de toma de decisiones en cuento a la ocupación, utilización y transformación del territorio a corto, mediano y largo plazo.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 7: *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 Esquema de Ordenamiento territorial Municipal.*

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 8: *El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.*

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 9: *La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del EOT.*

METODOLOGÍA

ARTICULO 10: *El proceso de formulación y ajuste del EOT debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.*

VIGENCIA

ARTICULO 11: *El EOT hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos periodos de gobierno municipal. (corto, mediano y largo plazo)*

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 12: *Como acciones prioritarias para la ejecución del EOT, se tendrán:*

- a- La divulgación amplia y efectiva del EOT.*
- b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, plan de inversión plurianual, participación y control social.*

CONTENIDO ESTRUCTURAL

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 13: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y los planos de localización que aparecen en el documento técnico. El área Municipal pertenece a la provincia de occidente bajo, teniendo a Chiquinquirá como Capital de la Provincia y tiene como límites generales del Municipio, al norte con los Municipios de Muzo Y otanche; al oriente con el Municipio de Muzo; por el sur con el departamento de Cundinamarca y el Municipio de la Victoria y por el occidente con el Municipio de La Victoria y el Departamento de Cundinamarca (Municipio de Yacopí).

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 14: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende cinco (5) inspecciones departamentales de policía, son: Quípama Centro, la Vega, Cormal, Humbo y El Parque, todas ellas tienen entre veredas y sitios destacados un número de (32) veredas: Humbo, Cananche, Caviche, La Sabana, Palmichal, Miraflores, Guadua Pintada, Naranjos, Quipama, Barro Blanco, Balcón, Palmar, Granadilla, Sorquegrande, San Luis, Llano Grande, Guaquimay, Hachita, Minasal, La YE, Floresta, Sorquesito, Note, Zona Minera, La Vega del Cormal, Itoco Norte, Itoco Sur, Matefique, El Cormal, Sábripa, Tapaz de la Vega y Tananay. Lo anterior se presenta en el mapa de división territorial.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 15: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, el suelo del Municipio se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece en los mapas de propuesta de ordenamiento del territorio y de la cabecera Municipal del Municipio.

SUELO URBANO

ARTICULO 16: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOT le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Mapa sector urbano.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 17: constituido por la porción del territorio Municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del EOT, según lo determinen los programas de ejecución,

ajustada a las previsiones de crecimiento y la posibilidad de dotación de infraestructura para el sistema vial, de transporte de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamiento colectivo de interés público y social, podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. Mapa de zonificación Urbana.

SUELO SUBURBANO

ARTICULO 18: *Constituyen esta categoría 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 zona urbana, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad de densidad, garantizando el abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99/93 y en la Ley 142 /94.*

SUELO RURAL

ARTICULO 19: *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 protección y de actividades análogas. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. Mapa propuesta de ordenamiento territorial Municipal.*

ZONIFICACION DE AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 20: *Las áreas que por su característica representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.*

*Para efectos del presente acuerdo declárense como zonas de alta susceptibilidad a la amenaza por erosión y remoción, aquellas que representen **alta probabilidad de** ocurrencia de deslizamientos, afectando a la población, la infraestructura física y demás actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de susceptibilidad de amenazas a la erosión y remoción.*

Se disminuirán los factores de amenaza ante la posible ocurrencia de eventos catastróficos de índole natural en el Municipio de Quipama, tanto como urbano como rural reglamentando el uso del suelo en zonas de alta y media susceptibilidad a la erosión y remoción, fortaleciendo lo institucional y vinculando a la comunidad en la prevención.

ESTRATEGIAS PARA LA IMPLEMENTACION DE LA POLITICA DE AMENAZAS Y RIESGOS

ARTICULO 21: *Las políticas y estrategias para zonas de riesgo están relacionadas básicamente con la definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos para zonas de amenaza alta y media, se busca reglamentar los usos del suelo del municipio incorporando el escenario de amenazas naturales para que de esta manera se cumplan ciertas disposiciones en materia de ocupación del territorio municipal.*

La formulación de las políticas para las zonas de riesgo incluye lineamientos de política en materia de reglamentación del uso del suelo en zonas de amenaza natural y planes y programas de prevención y mitigación de amenazas naturales, los que son debidamente expuestos en el contenido técnico del EOT.

CATEGORIAS DE AMENAZA A LA EROSION Y REMOCION

ARTICULO 22: *Las categorías de susceptibilidad a la erosión y remoción se clasificaron en tres (3) categorías: alta, media y baja susceptibilidad a la erosión y remoción, significando con ello, que ha mayor grado de susceptibilidad, mayor será la probabilidad de ocurrencia potencial o actual de ocurrencia de un fenómeno dañino dentro de un lapso específico y en un área determinada. La zonificación de amenazas es la que aparece en el mapa de susceptibilidad a las amenazas.*

REGLAMENTACION ZONA URBANA

ARTICULO 23: *La Reglamentación para el manejo de áreas de Alta y Media Amenaza por erosión y remoción, y con presencia de asentamientos humanos podrán ser intervenidas para disminuir la amenaza o vulnerabilidad.*

En aquellos sectores donde las amenazas no puedan ser disminuidas se prohibirá la mayor ocupación y se impulsarán procesos que conduzcan a reubicar la población.

Las zonas de alta amenaza no ocupadas deberán destinarse a usos diferentes a la construcción de vivienda o infraestructura.

En caso de que por imperiosa necesidad se deba construir infraestructura social o de servicios en zonas de alto riesgo deberá analizarse y evaluarse el nivel de riesgo aceptable, calculando la inversión requerida ante una posible reparación derivada del evento o amenaza probable.

REGLAMENTACION ZONA RURAL

ARTICULO 24: Es responsabilidad de la comunidad de Quipama contribuir con la disminución del nivel de amenazas naturales evitando las quemadas, prácticas agrícolas indebidas, avisando a las autoridades locales sobre la presencia de deslizamientos o agrietamientos.

Áreas de susceptibilidad alta a la erosión y remoción

Las áreas de amenaza alta a la erosión y remoción, identificadas en el mapa de amenazas del Municipio de Quipama, se declaran con un uso del suelo principal protector – productor, de uso restringido.

Áreas de susceptibilidad media a la erosión y remoción.

Las zonas de amenaza media a la erosión y remoción identificadas en el mapa de susceptibilidad a la erosión y remoción, se declaran con un uso protector – productor pero de menores restricciones.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 25: Con el propósito de asignar los usos del suelo, se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

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

ARTICULO 27: USO COMPLEMENTARIO Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

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

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

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 30 - ASIGNACION DE USOS PARA LA ZONA RURAL: la asignación de usos para la ordenación del territorio comprende la definición de los mejores usos del espacio de acuerdo a sus capacidades, condiciones específicas y limitaciones socioambientales. Según este marco conceptual la asignación de usos refleja la imagen objetivo asociada a las posibilidades de desarrollo que haga uso racional del potencial de los recursos naturales de una distribución adecuada de las actividades económicas, así como de la población y que permita la preservación de los valores naturales del ambiente.

En el mapa de zonificación general de usos para la zona rural se determinaron cada una de las zonas para la reglamentación de los usos del suelo, se presentan su descripción y usos correspondientes de acuerdo a las siguientes unidades: Principal, complementario, restringido y Prohibidos.

En el mapa de ordenamiento territorial se definen (5) categorías de usos que se resumen así:

AREAS DE PROTECCION

1. PROTECCIÓN – CONSERVACIÓN: Cubre un área de 1544.36 hectáreas, que representan el 8.37% del Municipio.

La intervención de la Microcuencas Altas de los cursos de agua en estas zonas, para la ampliación de la frontera agrícola y ganadera y la explotación maderera histórica generó graves efectos ambientales que en épocas de altas precipitaciones se traducen en pérdidas de suelo y procesos de erosión de diferente intensidad con la consiguiente disminución de la oferta hídrica.

La protección de estos paisajes permitiría detener el proceso de deforestación, con lo cual además de garantizar la oferta hídrica, se detendría el proceso de conversión en praderas con la consiguiente disminución de hábitats y la afectación de fauna.

AREAS DE PRODUCCION- PROTECCION

2. REHABILITACIÓN CON FINES DE APROVECHAMIENTO FORESTAL: Cubre un área de 47.44% del territorio, con una superficie de 7707.22 hectáreas.

Está asociado a la zona de bosque muy húmedo Tropical, que posee áreas de muy fuertes pendientes, alta a media susceptibilidad a los deslizamientos, con suelos inestables, altas precipitaciones. Se propone un uso a protector para la recuperación de las Microcuencas mediante la restauración de la cobertura vegetal de extensas áreas sujetas a otros usos, que han sido objeto de fuertes intervenciones antrópicas generándose un proceso de tala permanente.

3. USO AGROFORESTAL O DE USO AGRICOLA SOSTENIBLE: *Cubre un área de 12.61%, con una superficie de 2327.61 hectáreas.*

La definición de las áreas aptas (restringido) para este uso, persigue como finalidad la preservación de los espacios con mejores condiciones naturales para la producción agropecuaria.

Considerando la escasa disponibilidad de tierras de calidad en el área, restringida a las clases IV (mapa de aptitud agroecológico), condiciones de relativa mayor fertilidad textural y química, mayor profundidad efectiva, y con pendientes de tipo medio (12%-25%), se plantea la protección de suelos que abarcan esta clase, y esta pendiente, así como aquellos que sin ser de calidad, merecen ser preservados, para la producción local de rubros agrícolas, especialmente para la subsistencia de familias campesinas.

Por tener una oferta en el área restringida, su utilización será posible en la medida en que estos usos tengan que ir acompañados de prácticas de conservación de suelos, sistemas de monitoreo de compactación, acidificación y problemas degradativos en general. También conviene fomentar sistemas de control integrado de plagas, enfermedades y fertilizantes, mejorada con fuentes alternas de origen natural que fortalezcan y adecuen las propiedades físico - químicas del suelo.

A la vez se deberá fortalecer mediante cultivos densos y mixtos, referidos a que el cultivo permanente no requiera de remoción frecuente y continua del suelo, ni desprotección del suelo en ningún momento.

Tratamiento mediante sistema multiestrato, con mayores coberturas y la mejora de rendimientos mediante la utilización de semillas certificadas y prácticas de agricultura biológica.

El sistema agroforestal combinará la actividad agropecuaria y la de protección forestal, para el mejoramiento del suelo y detener procesos erosivos a la vez que sirvan de aumento en el valor de las tierras y aprovechamiento para leña y alimento. Se deberá prohibir las prácticas de quemas y cultivos limpios.

4. USO AGROSILVOPASTORIL: La definición de las áreas aptas (restringido) para este uso, persigue como finalidad la preservación de los espacios con mejores condiciones naturales para la producción combinada de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

Presenta la mayor distribución para el territorio (37.04%) con una superficie de 6835.61 y fue elegida teniendo en cuenta que los terrenos, presentan un nivel más bajo nivel de fertilidad, mayores pendientes (25% - 50%), y se encuentran restringidos a la clase VII (mapa de aptitud agroecológico), y por último menor profundidad efectiva.

Se plantea la protección de suelos que abarcan esta clase, aquellos que sin ser de calidad, merecen ser preservados, para la producción local agrícola y ganadero, especialmente para la subsistencia de familias campesinas y a mediano y largo plazo su aprovechamiento para leña, valorización en las tierras y de protección a la erosión mediante barreras vivas y de forraje al ganado.

AREAS EXTRACTIVAS

5. USO MINERO

El área de estudio presenta un alto potencial en minería de las esmeraldas.

A los efectos del EOT se señalan las áreas donde existen las explotaciones actuales, títulos mineros y zonas potenciales para la exploración geológica de nuevas manifestaciones.

ARTICULO 31 – IDENTIFICACION DE LOS ESPACIOS URBANOS: El casco urbano del municipio de Quipama está conformado por mallas urbanas localizadas en cada extremo de la pista de aterrizaje del aeropuerto FURATENA.

El parque municipal del municipio es el elemento organizador de la malla urbana ubicada en el extremo suroriental de la pista de aterrizaje. El palacio Municipal, la iglesia, la casa cural y otras construcciones con diferente arquitectura lo enmarca y le dan carácter, Alrededor de este espacio se empiezan a organizar las manzanas y las vías, teniendo mucho respeto por la topografía del lugar.

En cuanto el uso del suelo el municipio presenta las siguientes características:

VIVIENDA Predomina las construcciones en Bloque y en madera, con alturas de un piso, es importante resaltar que una gran parte de viviendas están ubicadas en ZONA DE ALTO RIESGO.

COMERCIO. En e primer piso de las viviendas se organiza un local donde se desarrolla diferentes actividades comerciales, venta de víveres, panadería, insumos agrícolas, restaurante, textiles etc.

SERVICIOS PUBLICOS. El servicio eléctrico tiene una cobertura del 90%. El servicio de acueducto tiene un sistema principal que cubre un gran porcentaje de la población, pero se reemplaza por el sistema rudimentario de las mangueras, generando un alto grado de contaminación visual del municipio, problemas de salud, etc.

En cuanto a Educación la Escuela Básica y el Colegio Nuestra Señora de la Paz cuenta con unas instalaciones Físicas que garantizan una buena prestación de este servicio.

Cuenta con excelente instalaciones y dotación del Puesto de Salud, plaza de mercado y un polideportivo.

El cementerio está ubicado en terrenos con alto riesgo de deslizamiento.

VIAS. Sólo un 25% de la malla vial se encuentra pavimentada, el 75% restante tiene problemas de estabilidad causado por las lluvias que por su intensidad socavan los taludes.

ARTICULO 32: ASIGNACION DE USOS PARA LA ZONA URBANA: La siguiente tabla resume la asignación de usos para la zona urbana: (Cuadro 155)

Cuadro 155. Propuesta de zonificación general de usos del suelo urbano

| PROPUESTA DE ZONIFICACION GENERAL DE USOS DEL SUELO URBANO | | | | | | |
|---|-----------------|-----------|---------------|---------------|-------------|------------|
| ZONA | CARACTERISTICAS | PROPUESTA | USO DEL SUELO | | | |
| | | | Principal | Complementari | Restringido | Prohibido. |
| | | | | | | |

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE QUIPAMA - BOYACA

| | | | | | | |
|---|--|---|-------------|---------------|---------|----------|
| | | | | o | | |
| 1 | Altas pendientes, desprotección del cauce natural, deslizamientos horizontales de talud, socavación de taludes | proteccion Urbana | 1 y 2 | 3 y 4 | 5,6 | 7,8 |
| 2 | En esta zona está ubicado el aeropuerto sobre salen las construcciones en madera y bloque, el srvcio de acueducto se recibe de manguera con una cobertura del 100% y por el sistema principal con una cobertura del 100% | Protección por ser una zona con interés turístico y Paisajístico | 1 y 2 | 4,5 y 6 | 6, 7 | 9, 10 |
| 3 | En esta zona se localiza el parque principal, al rededor del cual se implantan las construcciones más representativas tanto historica como arquitectonicamente | Desarrollo Urbanístico | 1, 2, 8, 11 | 3, 5, 6 | 12 | 9,12, 13 |
| 4 | A esta zona pertenece los siguientes establecimientos Públicos, Colegios Escuelas y Plaza de mercado | Protección Urbana por ser una zona urbana con establecimientos públicos | 1, 2 | 3, 4 5, 6,8 | 11 | 12,13 |
| 5 | Zona Urbana desarrollada, Ubicada en el costado de la pista de aterrizaje se caracteriza por que allí funciona la única estación de servicios. | En desarrollo urbanístico | 11 | 3, 2, 1, 8, 6 | 9, 10 | 9, 12 13 |
| 6 | Se crea esta zona con el fin de organizar la malla vial del Municipio y para generar espacios donde se puedan ubicar proyectos de vivienda de interés Social | Para desarrollo Urbanístico | 1, 2, 11 | 3, 4, 5, 6, 8 | 8, 9 13 | 13, 15 |

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 33: El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural, como se presentan en el plano del sistema vial del Municipio de Quipama.

ARTÍCULO 34: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 35: *Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.*

ARTICULO 36: *La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.*

ARTICULO 37: *Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.*

ARTICULO 38: *Cuando se realice un nuevo desarrollo en la sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.*

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 39: *Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y Departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana.*

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 40: *El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollara con las normas establecidas en la tabla 6*

ARTICULO 41: *Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.*

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 42: TAMAÑO DEL LOTE, *Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas*

o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 43: DENSIDAD MAXIMA, Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 44: Son instancias de gestión del Esquema:

A- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.

B.- La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del EOT.

c- El Consejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del EOT mediante su adopción normativa.

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 45: Son instancias de participación:

a- El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del EOT. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.

c- Para velar por el normal desarrollo del proceso del EOT y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 46: LICENCIAS : La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.

2. Licencias de demolición de edificaciones.

3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTICULO 47: Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventora y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

ARTICULO 48: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 49: Autorización de uso y funcionamiento.

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

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo.

ARTICULO 50: Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.

A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 51: Licencia para Obras de Urbanismo.

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de las Obras Públicas a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

PARÁGRAFO: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

ARTICULO 52: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado .

La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

PARÁGRAFO: El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

ARTICULO 53: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 54: Licencia de construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

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

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

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

- a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras elaborados y firmados por el Ingeniero Civil, Geólogo especialista y/o Geotecnista con tarjeta profesional.

4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 55: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 56: El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 57: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 58: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 59: para cualquiera de los usos y actividades a que se refiere el presente acuerdo, los propietarios requerirán de un certificado de uso del suelo el cual será otorgado por la oficina de Planeación Municipal, el cual será avalado por la Tesorería Municipal, previo pago de los impuestos establecidos por la Ley.

PARAGRAFO: Se faculta al Alcalde Municipal para que realice convenios con las Entidades Departamentales y nacionales, con el fin de Coordinar asuntos relacionados con los incentivos fiscales y económicos para el mantenimiento y desarrollo de las áreas de restricción establecidas en este acuerdo.

ARTICULO 60: Téngase como parte integral de este acuerdo, las memorias técnicas y legales y los diferentes planos temáticos, que sustentan la información espacial a diferentes escalas, así como el plano de zonificación general de uso del suelo rural y urbano que regulan el uso y ocupación racional del suelo.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Municipio de Quipama a los _____ del Mes de _____ de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (1999).

El presente acuerdo rige a partir de su fecha de expedición.

ALCALDE MUNICIPAL.
Miguel Ernesto Espitia Doncel

CONCEJO MUNICIPAL

CONCEJO TERRITORIAL

9. MODELO DE ACUERDO MUNICIPAL236