

ACUERDO No.
Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio
de VIANÍ Cundinamarca

El Concejo Municipal en uso de las facultades legales que le confiere la ley 388
de 1997 y sus decretos reglamentarios

CONSIDERANDO.

1. Que según el artículo 1 del Decreto 879 que reglamenta las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal, establecer la obligatoriedad de formular y adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial.
2. Que corresponde al Concejo Municipal aprobar la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial.
3. Que la Alcaldía Municipal ha adelantado la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo a lo establecido en la ley.
4. Que se han agotado todas las instancias previstas por la ley para garantizar la participación y concertación de la ciudadanía y se tienen las recomendaciones canalizadas a través del Consejo Territorial de Planeación.
5. Que se ha concertado con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR

ACUERDA.

TITULO I.

DISPOSICIONES INICIALES.

Artículo 1. ADOPCIÓN. - Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del Municipio de VIANÍ. Forman parte integral del mismo el documento técnico o de soporte, el documento resumen y la cartografía Rural y Urbana.

Artículo 2. AMBITO DE APLICACIÓN. - Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal.

Artículo 3. PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO MUNICIPAL. Los principios que soportan el EOT del municipio son:

Sostenibilidad
Equidad
Competitividad
Integración territorial
Función social y ecológica de la propiedad

TITULO II.

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN

CAPITULO I

POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

Artículo 4. PROPÓSITO Y VOCACIÓN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO. El municipio tiene vocación ambiental, agropecuaria y eco- turística. Ambiental por el patrimonio natural que posee, la ubicación estratégica en la subcuenca del río Contador el cual pasa por todo el territorio Municipal. Agropecuaria por el conocimiento y cultura agrícola del campesinado, esto principalmente en lo que se refiere a la producción Cafetera. Eco-Turística porque el patrimonio natural la brinda potencialidades para la recreación pasiva por el paisaje que ofrece su topografía, su clima variado ya que este se presenta por poseer varios pisos térmicos.

El propósito de municipio es el lograr configurar un escenario territorial de desarrollo dónde las zonas campesinas y de desarrollo empresarial se consolidarán, y encontrarán en la producción de bienes y servicios la oportunidad de lograr generar ingresos además de mejorar su calidad de vida con canales de comercialización modernos y procesos agroindustriales que localizados principalmente en la finca, aumentarán el valor agregado de los productos, con equipamientos de apoyo a la comercialización y la agroindustria.

En el escenario de ordenamiento territorial a alcanzar, se encontrarán consolidadas las zonas donde se combinan desarrollos urbanísticos y patrones de ocupación rurales, estas zonas destinadas principalmente a la recreación pasiva de los pobladores de segunda residencia que buscan contar con espacios que les ofrezcan descanso y esparcimiento no desestabilizarán las áreas de economía campesina ni promoverán el desplazamiento de las familias rurales.

El municipio estará integrado con los demás municipios de la Provincia del Magdalena Centro y en general con el centro y Occidente del país por medio de la vía Panamericana. Las veredas estarán intercomunicados por vías de segundo orden y vías de penetración en torno a circuitos viales, que facilitan la movilización de personas y productos. Complementaria a la red vial se fortalecerá el sistema de transporte de carga y pasajeros interveredal e intermunicipal.

Siendo uno de los ejes estructurantes del ordenamiento el patrimonio natural, en particular el sistema hídrico, el escenario de futuro del municipio supone un manejo adecuado de la subcuenca y microcuencas que lo conforman, con la conservación y recuperación de las rondas y protección de los nacimientos, donde se logrará la recuperación de los caudales de las principales quebradas: Balunda, Candelaria, Chumbamuy, Vianicito, Grande, Calambata y Guate, la recuperación será tanto en cantidad como en calidad del agua. Así el municipio se proyectará a la región con la capacidad de aportar el recurso para satisfacer las necesidades de otros municipios de la Región.

Artículo 5. POLÍTICA AMBIENTAL. Valoración del recurso hídrico como eje estructurante del territorio mediante la recuperación de la cantidad y calidad de los caudales de las quebradas, la adaptación de sistemas organizativos, administrativos y técnico/operativos para el uso eficiente del agua tanto para el consumo humano como para las necesidades de riego de la producción y la adopción de sistemas de tratamiento de las aguas residuales, individual o colectivamente, para la disminución de la contaminación.

Objetivos:

- Proteger, conservar y recuperar las rondas de las quebradas, zonas de nacimiento de las fuentes hídricas.
- Proteger, conservar y recuperar los suelos que hacen parte de la cuchilla de Chumbamuy mediante el estímulo y sostenimiento de los bosques y la promoción de sistemas de producción agroforestales con criterios de bosque protector productor, especialmente en las zonas de amortiguación.
- Promover el uso eficiente del agua mediante el estímulo a la organización de los acueductos veredales y de los centros urbanos y poblados rurales como empresas modernas de servicios públicos dentro de los parámetros de la ley 142, con sistemas de administración, operación y mantenimiento modernos, adopción de tecnologías para la captación, almacenamiento, distribución y tratamiento del agua que disminuya las pérdidas, mejore la calidad del servicio y mitigue el impacto ambiental que genera los sistemas actuales.

- Promover la utilización de sistemas domiciliarios que contribuyan al ahorro del agua por parte de los usuarios y el aprovechamiento de diferentes fuentes, especialmente el agua lluvia para riego y necesidades de la producción.
- Promover la adopción de tecnologías para el tratamiento de las aguas residuales generadas por la actividad agropecuaria, especialmente la porcicultura, la avicultura y el uso indiscriminado de agroquímicos, esto para disminuir la contaminación generada por estos.
- Disminuir la contaminación de las aguas generadas por el alcantarillado del sector urbano, mediante el diseño, la construcción y puesta en funcionamiento de lagunas de oxidación o plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Promover campañas de saneamiento básico en la zona rural para la instalación, ampliación y mantenimiento de sistemas de tratamiento de los residuos líquidos y sólidos, estimulando a los propietarios a adoptar tecnologías apropiadas y coordinadamente con la CAR, adelantando los procesos para la sanción de los propietarios de los predios que no adelanten ninguna medida al respecto.

Artículo 6. POLÍTICA DE DESARROLLO SOCIAL, ECONÓMICO Y TERRITORIAL. Consolidación de las zonas de economía campesina y de desarrollo empresarial de la producción agropecuaria mediante el fomento a la producción con tecnologías sostenibles que mejoren la competitividad de los productos agropecuarios con el sello verde, como el café orgánico, y en asocio de inversionistas privados, organizaciones de productores e intermediarios, dotar de infraestructura adecuada para modernizar los canales de comercialización e incorporar valor agregado a los productos.

Objetivos

- Incorporar sistemas de producción que se estructuren, con criterios de integralidad y diversificación, combinando cultivos transitorios y permanentes con porcicultura, piscicultura y avicultura. en general especies menores, a partir del establecimiento de Unidades Agrícolas Familiares UAF.
- Promover la producción sostenible mediante la prestación de un servicio de asistencia técnica de la UMATA que ofrezca tecnologías para un manejo sostenible de los suelos, la adopción de procesos productivos acordes con las características agroecológicas de cada una de las zonas y el estímulo a sistemas de producción agroforestales.
- Modernizar, en asocio con las organizaciones de productores, comerciantes e inversionistas privados, los canales de comercialización y crear espacios para el desarrollo de procesos de agroindustrialización de productos mediante la

localización y dotación de una infraestructura básica para un Centro de Acopio.

- Mejorar la eficiencia y condiciones sanitarias del sacrificio del ganado vacuno, porcino y avícola, en asocio con las organizaciones de productores, los negociantes e inversionistas privados, mediante la construcción y/o terminación del matadero municipal ubicado la vereda Molina a 500 m del Sector Urbano o en un sitio estratégico de fácil acceso en la vereda de
- Superar la tendencia a la fragmentación de la propiedad por debajo de la Unidad Agrícola Familiar, esto mediante el estímulo a formas de producción asociada, la implantación de actividades productivas de poscosecha, procesamiento de alimentos y generación de servicios que generen empleo principalmente.
- Facilitar la integración de las comunidades rurales con los pobladores del sector Urbano mediante la adecuación y mantenimiento de la red vial.

Artículo 7. POLITICA DE FORTALECIMIENTO DE LA RED URBANA Y DE SERVICIOS. Consolidación del sector Urbano como asentamiento humano nucleado que ofrece posibilidad de vivienda de interés social, servicios básicos de salud, educación, recreación y bienestar, se generan oportunidades de crear empresa y empleo, además de convertirse en espacios para el encuentro de las comunidades rurales, los pobladores de segunda residencia y turistas en general.

Objetivos

- Dotar al sector Urbano y en general a las comunidades veredales de acueductos que satisfagan las necesidades presentes y futuras que cuenten con fuentes de agua adecuadas a esquemas de organización, administración, operación y mantenimiento que permitan un uso eficiente del agua y dotados de plantas de tratamiento para mejorar la calidad de la misma para consumo humano.
- Ampliar la red de alcantarillado, canalizar de manera diferenciada las aguas lluvias de residuales y dotar de planta de tratamiento o laguna de oxidación para disminuir la contaminación de las aguas.
- Promover proyectos de vivienda de interés social para familias provenientes de las comunidades rurales y contar con un banco de tierras para estos fines.
- Ampliar el sistema de espacio público para la recreación pasiva y activa, la cultura y el esparcimiento mediante la remodelación y creación de parques, esto a partir de las cesiones para espacio público y la construcción de escenarios para el deporte y las actividades culturales.

Artículo 8. POLÍTICA DE DESARROLLO ECOTURÍSTICO Fomento del turismo ecológico como una de las ventajas competitivas que tiene el municipio por su localización, lo cual genera oportunidad para el empleo e ingresos a las comunidades rurales.

Objetivos

- Establecer circuitos turísticos y ecológicos articulando parques, caminos reales y sitios de encuentro a nivel urbano y rural, a llaves de señalización, la promoción de la actividad turística y promover la organización de grupos de guías turísticos.
- Mejorar los servicios al turista mediante la concertación y adopción de un plan turístico que aumente la cantidad y la calidad de servicios se pueden ofrecer.
- Promover la creación de zonas de reserva de la sociedad civil con fines de protección y turismo ecológico.
- Ampliar el sistema de parques y sitios de interés turístico y ecológico mediante la constitución de lugares de vivienda campestre.

Artículo 9. ESTRATEGIAS. Para el logro de los objetivos de cada una de las políticas se adelantarán las siguientes estrategias:

Divulgación en las comunidades y las diferentes organizaciones sociales y gremiales del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio y las normas que regulan su ejecución y presentar periódicamente informes de avance de los resultados logrados en su ejecución.

Promoción de los procesos de participación y concertación de los diferentes sectores sociales, las entidades de orden departamental y nacional en el diseño, formulación y ejecución de los programas y proyectos y la adopción de normas acordes con las políticas de ordenamiento territorial adoptadas.

Modernización institucional que permita adoptar los nuevos componentes de la misión de la administración municipal en la gestión territorial y la promoción de programas y proyectos con la participación de la empresa privada, las organizaciones civiles y la comunidad en general.

Adopción de un sistema de incentivos que estimule a los particulares a adelantar las acciones acordes con las políticas, programas y proyectos del EOT.

Aplicación de los instrumentos técnicos y jurídicos que garanticen la intervención efectiva en el ordenamiento del municipio de acuerdo a las políticas y objetivos del EOT.

Realización de alianzas con los empresarios y las organizaciones gremiales y comunitarias para la organización de empresas y la ejecución de los proyectos prioritarios del EOT.

Definición de convenios con los municipios vecinos, Asociación de municipios de la Región del Gualivá, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR y la Gobernación de Cundinamarca entre otros para la ejecución de los : programas y proyectos del EOT especialmente los relacionados con la gestión ambiental de la cuenca media del río Negro y el distrito de Manejo Integrado planteado en la formulación.

Seguimiento y la evaluación de los resultados del EOT periódicamente para identificar las situaciones que incidan en su ejecución para tomar las medidas oportunas que garanticen el logro de los objetivos propuestos.

Establecimiento de las cuencas hidrográficas como unidades básicas para los procesos de planificación, ejecución y evaluación de la gestión ambiental y el manejo de los recursos naturales.

Artículo 10. Modelo de Ocupación del territorio. El modelo de ocupación para el municipio de Vianí hacia los próximos 9 años está determinado por factores como:

- Los antecedentes históricos de su actividad turística y recreacional.
- La construcción, pavimentación y adecuación de la vía Panamericana.
- La dinámica poblacional tanto del sector urbano como del sector rural que se prevé llegará a ésta región durante la terminación de la obra, como también cuando sea puesta en funcionamiento.
- La crisis del sector productivo primario, básicamente la producción cafetera y panelera.
- El cambio de uso del suelo en el área de influencia de vía.

De acuerdo a lo anterior, el modelo de ocupación para el municipio es necesario realizarlo y analizarlo en dos sectores:

Artículo 11. Para el área urbana. Se consolidará la zona suburbana localizada en el Noreste del sector urbano, entre las quebradas Balunda y Candelaria la cual está

dentro de la definición del perímetro actual, por los programas de vivienda de interés social y las construcciones de particulares.

La zona de suburbana como se encuentra planteada requerirá también de una adecuada prestación de servicios públicos además de garantizar toda la infraestructura de equipamientos comunales, colectivos y de servicios en general.

Esta zona suburbana se puede observar en el mapa 18. Usos del suelo urbano y corresponde a los predios La Argelia y santa Helena que según IGAC por Resolución 25 867 0002 2000 ya han pasado a ser de carácter urbano; pero en el actual ordenamiento la CAR considera que el uso propuesto para el desarrollo a 9 años se tome con los lineamientos del acuerdo 016 de 1.998 de la CAR, ítem 5.8. Suelo Suburbano.

Asimismo en esta zona se desarrollará el proyecto de vivienda de interés social, la cual contará con una agrupación de 100 viviendas las cuales contarán con todas las características habitables de las viviendas modernas.

El crecimiento y desarrollo de algunos sectores estarán influenciados por la terminación de la vía. Por tal motivo para el desarrollo y consolidación de estas zonas, se requiere la implementación de un plan parcial que asegure el aprovechamiento eficiente del espacio y ordenamiento de las actividades que allí se realizarán y el cual será presentado a la CAR al año siguiente de la aprobación del plan.

Ante la futura demanda de espacio para ciertas actividades como la construcción de la nueva infraestructura municipal y el surgimiento de otras actividades como la de servicios públicos y comerciales, entre otros las estaciones de gasolina, servitecas, talleres, que no pueden ni deben ubicarse dentro del sector urbano actual tanto por los limitantes de espacio, como por la factible amenaza que representaría este tipo de infraestructura para la población urbana. Por ello es conveniente definir dentro del modelo de ocupación los sectores de salida del municipio (vía a San Juan de Rioseco), como zona de futuro desarrollo comercial a largo del corredor vial, además de incentivar a l sector del marco de la plaza al desarrollo y mejoramiento de las actividades comerciales e institucionales, ya que este se da solo de forma aleatoria y no en general como ocurre en la mayoría de municipios del país.

De ésta forma se consolidaría un nuevo polo de desarrollo con posibilidades de ordenamiento no solo desde el punto de vista físico y ambiental, sino desde el punto de vista social y de las actividades económicas. Adicional a lo anterior, éste se

convertiría en un punto atractivo para la inversión, concentrando allí las necesidades de desarrollo evitando la dispersión y atomización a lo largo del corredor vial.

Todo lo anterior requiere de una gestión administrativo - municipal ante entidades de carácter regional y departamental que desarrollen en forma coordinada los planes parciales correspondientes y los recursos para el desarrollo de los mismos. En este punto es importante destacar la conveniencia de que el municipio comprara dichos predios evitando así la intervención privada que conllevaría a la especulación en el valor de la tierra.

Se debe contemplar de acuerdo a lo anterior dentro de la zona urbana, de desarrollo y de expansión si existiere lo siguiente:

- Disponibilidad del recurso agua, con su respectiva concesión.
- Determinación de áreas libres y protección de los recursos hídricos.
- Localización adecuada de la infraestructura de servicios públicos y sanitarios
- Deberá señalarse un área de protección para el equipamiento sanitario donde será prohibido el uso agropecuario y de vivienda, previendo un área de expansión del sistema de tratamiento.
- Determinación de zonas de descanso y de recreo.

Finalmente la CAR considera que en el área urbana el cementerio deberá estar fuera del perímetro urbano, por tanto este requerirá de un proyecto el cual será presentado ante esta corporación en un plazo no mayor a 2 años , para así tener el estudio del suelo respectivo.

Paragrafo 1. Cualquier plan de Vivienda o Desarrollo deberá estar sujeto a un Plan Parcial que se deberá presentar ante la Corporación Autónoma Regional dentro de los seis meses siguientes a la presentación de dicho Plan.

Artículo 12. Para el área rural. La ocupación del espacio rural y el desarrollo de actividades está muy relacionado con lo planteado para el área urbana y la influencia de la vía Panamericana. Dentro de lo previsto a corto plazo esta:

Esta vía será un proyecto regional manejado por la Gobernación de Cundinamarca, además de las vías veredales que son objeto de mejoras.

Ampliación de la red vial intermunicipal, específicamente con los municipios de la Chaguani, Villeta y Quipile, que buscarán integrarse y unir sus vías a la Panamericana, para lo cual se plantea la elaboración de planes conjuntos con estos municipios además de la integración no solamente a este nivel también veredal; donde estas tendrán necesariamente que contar con su respectiva adecuación y

mantenimiento para así permitir el libre desplazamiento y también mejorar de manera considerable el intercambio de bienes y servicios entre unos y otros municipios. Los usos de estas estarán condicionados según el acuerdo 016 de 1.998 de la CAR, el cual se encuentra referido en el artículo 96 del proyecto de acuerdo de Ordenamiento.

Asimismo se hace necesario definir los corredores viales como áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden, preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de la cabecera municipal.

Esto es la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de infraestructura vial así:

- Ancho de la franja: 200 metros a partir del borde de la vía.
- Calzada de desaceleración y parqueo.
- Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

Por otro lado este modelo busca fortalecer el sector agrícola ya que gracias a fenómenos de migración, malas técnicas de producción y falta de rentabilidad en la producción entre otros factores se ha disminuido y perdido sustancialmente el poder agrícola del municipio y de la región en general.

Para esto se plantea el mejoramiento de la producción de cada una de las zonas productoras, además de la introducción de diferentes variedades que diversifiquen la producción, así como la creación de grupos de trabajo, reglamentación de áreas para incentivar el pastoreo extensivo, la creación de galpones y áreas para la piscicultura principalmente.

También gracias a la riqueza hídrica del municipio y encadenado con lo anterior se propone la implementación de campañas que permitan la conservación de zonas de protección y recuperación, también reglamentando las mismas para su buen uso.

Existirá el establecimiento de parcelas para la introducción de diferentes variedades de cultivos, implementando la agricultura biológica en los sistemas de producción y creando viveros comunitarios.

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 13. CLASIFICACION DEL SUELO. Para efectos del ordenamiento territorial, el suelo del municipio de VIANÍ se clasifica en urbano, rural y de protección, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

Artículo 14. SUELO URBANO. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral.

El municipio deberá tomar estos puntos coordinados como limite real del perímetro Urbano, o en su defecto el honorable concejo Municipal deberá hacer las consideraciones que considere pertinentes en un plazo no mayor a tres (3) meses después de sancionado este acuerdo, el cual deberá contar con la aprobación de los entes gubernamentales como Corporación Autónoma Regional, Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Planeación Departamental.

En Vianí el suelo urbano está constituido por el asentamiento humano de la cabecera municipal cuyo perímetro se define así:

PUNTO	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE
1	946.519,79	1.031.004,27
2	946.488,31	1.030.987,14
3	946.459,08	1.031.003,15
4	946.407,08	1.031.001,46
5	946.375,04	1.031.001,18
6	946.348,99	1.030.913,61
7	946.133,50	1.030.851,50
8	946.105,26	1.030.806,49
9	946.027,69	1.030.804,24
10	946.080,24	1.030.693,61
11	946.160,34	1.030.679,86
12	946.162,56	1.030.719,73
13	946.319,48	1.030.647,71
14	946.313,86	1.030.618,22
15	946.362,90	1.030.611,35
16	946.372,18	1.030.582,43
17	946.460,99	1.030.602,64
18	946.452,84	1.030.627,07
19	946.665,58	1.030.715,61
20	946.704,21	1.030.675,21
21	946.771,34	1.030.718,48

22	946.697,68	1.030.912,94
23	946.822,67	1.030.929,53
24	946.642,72	1.031.271,00
25	946.569,79	1030.981,17
26	946.711,41	1030.988,84
27	946.829,24	1030.968,84

Parágrafo 1. Cabe anotar que no existe acuerdo Municipal que defina el perímetro Urbano. El suelo urbano se representa en los mapas urbanos (15 al 20), escala 1:5.000.

Artículo 15. Suelo de Desarrollo Urbano. Constituyen el suelo de Desarrollo Urbano, las áreas del territorio municipal destinadas desarrollo de usos urbanos que puedan contar con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

Artículo 16. Suelo de Expansión Urbana. En el Esquema de Ordenamiento no se encuentra definida ninguna zona de expansión urbana puesto que no existe base de perímetro urbano para definir las.

Artículo 17. SUELO RURAL. Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles que se encuentra localizados dentro de los perímetros delimitados en los mapas rurales (1 al 13, 23 y 24), escala 1: 25.000.

Igualmente forman parte del suelo rural, los terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas pero para efectos del ordenamiento territorial del municipio no existe ninguna definida, ya que el perímetro no se encuentra definido por acuerdo así que todos los predios que están dentro del polígono formado por la tabla del Artículo 14 actualmente consolidan el sector urbano. También las trece veredas que conforman el entorno municipal.

Parágrafo 1. La construcción de la vía Panamericana, puede generar el desarrollo de áreas suburbanas, este puede realizarse garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos, de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de las normas ambientales, según se establezca en las normas específicas de usos del suelo en el presente Acuerdo.

Artículo 18. SUELO DE PROTECCIÓN. Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles localizados en las áreas periféricas de los nacimientos, río Contador y quebradas del subsistema hídrico, así como las áreas de amenaza natural y alto riesgo para la localización de asentamientos, parte oeste del sector Urbano, las áreas de reserva para la localización de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios, cerro la Vieja (La Peña) y los inmuebles declarados

patrimonio histórico cultural y arquitectónico; asimismo se protegerán las zonas adyacentes a las receberas de Chumbamuy. El suelo de protección se representa en el mapa 14, de Reglamento de Uso del Suelo, escala 1: 25.000

Artículo 19. SUELO DE SUBURBANO. Las áreas suburbanas se definen integrando las áreas con altos grados de urbanización histórica a pesar de encontrarse en suelo rural, su coincidencia con desarrollos viales, y la franja adyacente al suelo urbano y de expansión urbana.

El área suburbana municipal se encuentra definida de la siguiente manera:

PUNTO	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE
1	946.519,79	1.031.004,27
2	946.822,67	1.030.929,53
3	946.810,66	1.030.898,28
4	946.984,59	1.030.878,09
5	946.966,92	1.031.094,21
6	946.820,36	1.031.141,58
7	946.806,35	1.031.157,73
8	946.741,79	1.031.170,04
9	946.741,07	1.031.219,07
10	946.642,72	1.031.271,00
11	946.569,79	1030.981,17
12	946.711,41	1030.988,84
13	946.829,24	1030.968,84

De acuerdo con la tabla anterior esta en la parte Noreste del sector urbano y se puede evidenciar en el mapa 18. Usos del suelo Urbano.

Esta zona suburbana a reglamentar se acoge al uso del suelo de acuerdo al ítem 5.8 del acuerdo 016 de 1.998 de la Corporación Autónoma Regional.

CAPITULO III

**IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS
ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO (URBANO RURAL E
INTERURBANA)**

Artículo 20. DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES. Los sistemas estructurantes del territorio municipal son aquellos que concretan el modelo ocupación del territorio, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales, así como las distintas áreas que constituyen los suelos urbanos y de expansión urbana. Igualmente forman parte de estos sistemas aquellos que permiten la articulación del municipio con la región.

Artículo 21. SISTEMA AMBIENTAL. Forma parte del sistema ambiental estructurante del municipio en zona rural las áreas periféricas de los nacimientos de ríos y quebradas, principalmente río Contador y quebradas del subsistema hídrico; las rondas del río Contador; y de las Quebradas del subsistema hídrico municipal (30 metros a lado y lado paralelos al nivel máximo de aguas), las áreas de amenaza y riesgos naturales, las áreas de restauración morfológica principalmente Cuchilla de Chumbamuy, Cuchilla del Alto del Rosario (sector limite con los municipios de San Juan de Rioseco y Chaguani) y el área de aislamiento ambiental de la vía en construcción e intermunicipales.(Ver mapa 24. Ordenamiento)

Artículo 22. SISTEMA VIAL PRIMARIO. El sistema vial lo conforman principalmente la vía Panamericana que aunque se encuentra en construcción en el futuro será el principalmente eje de articulación regional e incluso nacional.

La distribución actual de estas dentro del municipio es:

VEREDA	LONG. INTERNA	TIPO 1	TIPO 2
CHUCUMA	2.714	----	2.714
CAÑADAS	7.611	----	7.611
MANILLAS	11.958	7.483	4.475
CALAMBATA	8.651	3.324	5.327
GUATE	2.771	1.473	1.298
HATILLO	2.295	1.022	1.273
BALUNDA	3.367	2.147	1.220
ALTO DEL PUEBLO	4.724	1.175	3.549
ALTA GRACIA	3.366	2.191	1.175
CENTRO	1.723	1.156	567
VIANICITO	7.417	4.473	2.944
MOLINO	8.762	5.795	2.967

ALTO ROSARIO	16.594	4.401	5.245
CENTRO ROSARIO	4.758	4.758	----
CONTADOR	5.784	1.823	3.961
CASCO URBANO	4.014		4.014
TOTAL	85.967	41.588	44.379

La red Vial actual y proyectada se representa en el mapa 11 a escala 1: 25.000

Artículo 23. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO. Esta compuesto por los siguientes subsistemas:

Subsistema de acueducto. Lo constituyen la red de la cabecera Municipal, la planta de tratamiento del acueducto y los acueductos veredales, también hace parte la red proyectada de acueducto desde el río Contador. Mapa 17 de Infraestructura Urbana, escala 1: 5.000.

Subsistema de Alcantarillado. Lo constituyen las redes primarias actuales y las proyectadas del centro urbano, con sus respectivas plantas de Tratamiento de Aguas Residuales.

Subsistema de manejo de Residuos Sólidos. En la actualidad el subsistema está concentrado en el sector urbano, mediante la recolección de las basuras para ser transportadas a el Botadero de Mondoñedo. Se proyecta complementariamente a la propuesta de manejo regional de los residuos sólidos promovido por la Gobernación.

Artículo 24. SISTEMA ESPACIAL DE INTERÉS PÚBLICO. Este sistema está constituido por los siguientes subsistemas:

Susbsistema de suelos de protección. Esta formado por el área de reserva forestal protectora que incluye la parte alta del río Contador, la zona de la Peña de donde se surte el acueducto Urbano, las áreas periféricas de los nacimientos y las rondas de los ríos y quebradas.

Subsistema de parques y recreación. Esta compuesto por la cancha de fútbol municipal, los parques infantiles municipales y el polideportivo.

Subsistema de interés patrimonial histórico y cultural. Esta compuesto por la Iglesia y el marco del Parque Central.

Artículo 25. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE ESCALA REGIONAL, MUNICIPAL Y URBANA. El sistema general de equipamientos está compuesto por:

Subsistema de equipamientos sociales. Lo constituyen la cabecera Municipal la escuela Policarpa Salavarrieta, el Colegio Departamental Nacionalizado Victor Manuel Londoño, el Jardín Infantil mi Tesoro Escondido, las 13 escuelas rurales y también el Centro de Salud.

Subsistema de equipamientos para la recreación y la cultura: Lo constituyen la Piscina municipal, la Plaza central, los Parques infantiles y los que se conformen en decisiones de espacios de interés público derivados de las normas que rigen el EOT.

Subsistema de equipamientos de apoyo a la producción Lo constituyen el matadero municipal y las parcelas demostrativas proyectadas.

CAPITULO IV

NORMAS DE MANEJO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO (URBANO - RURAL E INTERURBANA).

Artículo 26. CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO. Para fines de establecer los usos del suelo urbano y rural del municipio se adopta la siguiente clasificación-

Uso principal. Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

Usos compatibles. Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Usos condicionados. Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.

Usos prohibidos. Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación, y por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y a social.

Parágrafo 1 Los propietarios de los predios que quieran adelantar actividades de construcción y producción definidas como usos condicionados deberán presentar un Plan de manejo ambiental y obtener la licencia ambiental para que la administración municipal pueda dar el respectivo permiso.

Parágrafo 2 Cuando el desarrollo de proyectos de naturaleza turística, minera o de otro tipo amenace con crear un cambio significativo en el uso del suelo, que de lugar a la transformación de las actividades tradicionales del municipio, se deberá realizar una consulta popular de conformidad con la ley.

Artículo 27. AREAS PERIFERICAS A RIOS, QUEBRADAS, NACIMIENTOS Y HUMEDALES. Para las zonas de rondas de los drenajes transitorios y permanentes que pasan por el municipio, se establece una de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimiento, estos deben permanecer con vegetación de tipo protector; y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces del respectivo drenaje. En esas zonas el uso será el siguiente,

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

Usos compatibles. Recreación pasiva o contemplativo.

Usos condicionados. Captación de aguas o incorporación de vertimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Usos prohibidos. Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

Artículo 28. RESERVAS FORESTALES. Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora. Se dividen según la vocación forestal en:

AREAS FORESTALES PROTECTORAS. Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos y otros recursos naturales renovables. Dentro del municipio estas zonas son: Nacimiento del río Contador, quebradas del subsistema hídrico en general, Cuchilla de Chumbamuy,

cerros Pan de Azúcar, el Coné, de Chucuma, Ponemano y de la Cruz en límites con Villeta. (Ver Mapa 14)

Uso principal. Conservación de flora y recursos naturales renovables.

Usos compatibles. Recreación contemplativo, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados. Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemadas, caza y pesca.

AREA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA. Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector. Estas zonas son: Partes bajas de los altos de la Cruz, Chucuma y Ponemano; además de la cuchilla donde se encuentra la loma del Pueblo, Miraflores y alto de la Cruz en límites con Bituima. (Ver Mapa 14)

Uso principal. Conservación y establecimiento forestal.

Usos compatibles. Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados. Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para usos compatibles.

Usos prohibidos. Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

Artículo 29. ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS. Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida con el objeto de evitar que causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma.

Uso principal. Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales

Usos compatibles. Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados. Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.

Usos prohibidos. Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

Artículo 30. AREA DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA. Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo urbano a rural. En el municipio esta el sector denominado el Boqueron Vereda Altagracia.

Los usos son los siguientes:

Uso principal. Recreación pasiva.

Usos compatibles. Actividades campestres, vivienda campestre.

Usos condicionados. Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 31. AREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS. Son las áreas identificadas en el EOT donde se prevé la instalación de las lagunas de oxidación ó plantas de tratamiento de aguas residuales, planta de manejo de los residuos sólidos, plantas de tratamiento de agua potable y demás obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. Los usos son los siguientes:

Uso principal. Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

Usos Compatibles. Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

Usos condicionados. Embalses, infraestructura de saneamiento básico y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte y polideportivos municipal.

Usos prohibidos: Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

Parágrafo 1. El Alcalde Municipal declarará áreas de derecho preferencia y utilidad público, de desarrollo y construcción prioritarios los terrenos e inmuebles ubicados en las áreas de reserva una vez se hayan definido los diseños y se cuenten con los recursos para la adquisición de los predios respectivos de acuerdo a los procedimientos establecidos en el artículo.

Parágrafo 2. Los aislamientos con los cuales deberán contar estas zonas corresponderán a lo establecido en el plan maestro de alcantarillado en lo que corresponde a este servicio. Para el caso del acueducto Urbano corresponde a toda la zona de protección de la Peña y para los demás acueductos y plantas de tratamiento veredales debe ser de por lo menos 30 metros a la redonda de dichas infraestructuras.

Artículo 32. SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. Las franjas de los terrenos e inmuebles donde se localizan las redes primarias de acueducto y alcantarillado en la cabecera municipal serán áreas de reserva. Las redes delimitan en el mapa 17 de infraestructura Urbana.

Artículo 33. SUBSISTEMA DE ASEO Y MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS. Previa la realización de un estudio por parte de la Alcaldía Municipal, sobre la factibilidad para estructurar un sistema local de manejo de residuos sólidos previsto en la formulación del EOT el alcalde municipal procederá a declarar el derecho de preferencia sobre el terreno seleccionado en el evento de que este se encuentre en los límites del municipio, cumpliendo con las normas de calidad, aislamientos, seguridad, preservación y conservación de los recursos naturales.

Artículo 34. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Para la administración, manejo y mantenimiento del espacio público el alcalde Municipal podrá contratar con entidad privada u organización de la sociedad civil de acuerdo a los procedimientos legales establecidos para este tipo de contratación. En general el manejo del espacio público en el municipio se adelantará de acuerdo a las normas establecidas en el Decreto 1504 de 1998.

Artículo 35. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PARA LA PRODUCCIÓN. Las áreas establecidas para la construcción y/o adecuación del Matadero municipal plaza de mercado y centro de comercialización de los productos agropecuarios, serán declaradas de desarrollo y construcción prioritario por el Alcalde municipal previa la elaboración de los estudios y diseños que determinen específicamente el terreno, para lo cual tendrá ciento ochenta (180) días hábiles.

Artículo 36. SUBSISTEMA DE INTERÉS PATRIMONIAL. Para el fortalecimiento del subsistema de interés patrimonial se adelantará un plan de recuperación y conservación de los terrenos e inmuebles definidos en el EOT como patrimonio histórico, arquitectónico y cultural. También se adelantará un estudio para evaluar otros inmuebles que puedan ser declarados patrimonio del municipio.

Artículo 37. INCENTIVOS PARA LA CONSERVACIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y EL SUBSISTEMA DE INTERÉS PATRIMONIAL. El municipio contará con un sistema de incentivos para que los propietarios de los predios y/o inmuebles declarados patrimonio adelanten acciones concertadas para la protección y conservación del sistema ambiental del inmueble. El Alcalde Municipal presentará al Concejo Municipal un proyecto de acuerdo para tal fin en los siguientes noventa días de aprobado y sancionado el presente acuerdo.

Artículo 38. AREAS DE DESARROLLO CONCERTADO. Las áreas definidas como suelo de expansión urbana, que se vayan a incorporar al suelo urbano, se delimitarán a través de procesos en los que se establezca la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística en concertación entre la administración municipal y los propietarios de los predios. Cualquier desarrollo urbanístico o construcción estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas y de acuerdo a lo establecido en el Plan Parcial formulado y debidamente aprobado por la Administración municipal.

Parágrafo 1. Aunque dentro del esquema no se encuentre contemplada ningún área de desarrollo, esto no indica que a partir del desarrollo generado por la vía estas no se puedan generar, lo cual debe estar contemplado dentro de los planes parciales formulados y aprobados por los entes correspondientes.

Artículo 39. SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. La administración municipal establecerá el Fondo de Vivienda de Interés Social y un banco de tierras de acuerdo a las normas vigentes.

Parágrafo 1. El Alcalde municipal presentará en los siguientes noventa días (90) hábiles al Consejo municipal los proyectos de acuerdo respectivos.

Parágrafo 2. Dentro de las viviendas que actualmente se están elaborando para el objeto de Vivienda de Interés Social, la única condición a tener en cuenta es la inmodificabilidad de las mismas en cuanto al número de niveles o densidad de la construcción, esto para garantizar la equidad entre los pobladores.

Artículo 40. CESIONES PÚBLICAS. Para parcelación, desenglobe, urbanización, o construcción en predios se cederá el 17% del área neta urbanizada descontándose previamente las áreas del Plan Vial y áreas de protección requeridas del 7%. Su distribución será así:

➤El 7% del área neta urbanizable para equipamiento colectivo en un solo globo de terreno, área predeterminada en el plano de usos del suelo cuya localización será concertada con Planeación Municipal.

➤El 10% del área neta urbanizable para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización, en un solo globo de terreno.

TITULO III

COMPONENTE URBANO DEL PLAN

CAPITULO I

ZONAS URBANAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Artículo 41. ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN. Son áreas de protección y conservación en la cabecera urbana las siguientes:

A lo largo de la riberas de las quebradas Balunda y Candelaria, la parte norte del sector urbano donde se encuentra el acueducto en el lugar denominado la Peña y el sector denominado Cajitas en la via que de Vianí conduce a San Juan de Rioseco. Estas se muestran en el mapa 20 de tratamientos, escala 1: 5.000

Artículo 42. USOS ÁREAS DE PROTECCIÓN. Los suelos de protección y conservación urbana serán áreas de reserva forestal protectora para las zonas de amenaza y riesgo y sus usos estarán de acuerdo al artículo 28 y en las áreas periféricas de ríos y quebradas de acuerdo al artículo 27.

CAPITULO II

UNIDADES DE ACTUACIÓN, URBANÍSTICA, TRATAMIENTO DE LOS CENTROS URBANOS Y PLANES PARCIALES

Artículo 43. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana. Las unidades de actuación urbanística son:

El área de mejoramiento integral correspondiente al sector este del perímetro urbano de la cabecera municipal que a su vez es la misma zona de desarrollo urbano.

Artículo 44. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. Para los centros urbanos los tratamientos urbanísticos que se adelantarán serán los siguientes:

- Mejoramiento integral de asentamientos
- Desarrollo de inmuebles sin urbanizar.
- Mejoramiento integral de espacio público.

Artículo 45. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ASENTAMIENTOS. Constituyen las áreas sujetas a acciones dirigidas a y que combinan de manera integral los tratamientos de consolidación y recuperación.

Artículo 46. DESARROLLO DE INMUEBLES SIN URBANIZAR. Se refiere a las áreas urbanas con bajos grados de urbanización o no urbanizadas destinadas a urbanizarse y construirse bajo las condiciones de uso e intensidad determinadas en el Plan, de acuerdo a su vocación, proyección e integración con los sistemas estructurantes.

Artículo 47. PLANES PARCIALES. Para el desarrollo urbanístico y la construcción en las unidades de actuación urbanísticas definidas en el artículo 43 se adelantarán Planes parciales de acuerdo a las normas establecidas en el.

CAPITULO III

USOS DEL SUELO URBANO E INDICES DE EDIFICABILIDAD DE LOS CONJUNTOS URBANOS

Artículo 48. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO. Se adopta la siguiente clasificación de los usos del suelo urbano.

CODIGO	USO	DEFINICION	TIPOLOGIA
VIVIENDA			
V1	TIPO 1	Residencial Barrial	Unifamiliar
V2	TIPO 2	Interés Social	Uni- Bifamiliar
COMERCIO			

C1	TIPO 1	Alcance sector	Expendio al detal
C2	TIPO 2	Alcance Urbano	Semiespecializado
DOTACIÓN INSTITUCIONAL			
I1	TIPO 1	Alcance Urbano	Con condiciones de Ubicación
MIXTO			
M1	TIPO 1	Mixto con predominio Residencial	Usos de bajo impacto ambiental
RECREACIONAL			
R1	Recreación Pasiva		Sin Restricción
R2	Recreación Pasiva y Activa		Con Restricción Ambiental

Artículo 49. USOS DEL SUELO URBANO. Para el sector urbano los usos del suelo serán los siguientes:

TRATAMIENTO	USO	CODIGOS
Mejoramiento Integral	Principal	V1-V2
	Complementario	C1-C2-I1
	Restringido	
	Prohibido	Los demás
Protección	Principal	R1
	Complementario	
	Restringido	R2
	Prohibido	Los demás
Desarrollo de áreas sin Urbanizar	Principal	V1-V2
	Complementario	C1-C2-I1
	Restringido	
	Prohibido	
Área de Actividad Múltiple	Principal	M1
	Complementario	C1-C2-I1
	Restringido	
	Prohibido	

Artículo 50. FACTORES DE EDIFICABILIDAD Para el aprovechamiento del suelo se tendrán en cuenta los siguientes indicadores para la construcción

TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VO_1	VO_2
Desarrollo de áreas sin urbanizar Plan parcial zonas de expansión urbana	Densidad Vivienda/Ha	60	60
	Tamaño mínimo/m ² de parcelación	100	100
	Frente mínimo o lado menor/m	7	7
	Altura máxima/Número de pisos	2	2
	Índice de Ocupación %	60	60
	Acceso Vehicular	Bahía	
	Aislamiento Lateral	Ninguno	Ninguno
Mejoramiento Integral	Densidad Vivienda/Ha	60	60
	Tamaño mínimo/m ² de parcelación	100	100
	Frente mínimo o lado menor/m	7	7
	Altura máxima/Número de pisos	3	3

	Índice de Ocupación %	60	60
	Condicionante	Control riesgo ambiental	
	Acceso Vehicular	Bahía	
	Aislamiento Lateral	Ninguno	Ninguno
Protección	Densidad Vivienda/Ha	0	0
	Índice de Ocupación	0	0
Área de actividad múltiple Plaza Central	Densidad Vivienda/Ha	60	
	Tamaño mínimo/m ² de parcelación	100	
	Frente mínimo o lado menor/m	7	
	Altura máxima/Número de pisos	3	
	Índice de Ocupación %	60	
	Acceso Vehicular	Bahía	
	Aislamiento Lateral	Ninguno	
Generales	Cesiones Públicas acceso movilidad Vehicular	Resultado diseño vía	
	Cesiones públicas plan vial	7%	
	Cesiones recreación y espacio público	17%	
	Cesiones comunales privados unifamiliar	35%	
	Porcentaje para VIS	50%	50%
	Voladizos (m)	1	0.8
	Almacenamiento aguas lluvias	1 m ³ / 15 m de área construida	

Artículo 51. AREA DE CESIÓN Para parcelación, desenglobe, urbanización, o construcción en predios se cederá el 17% del área neta urbanizable descontándose previamente las áreas del Plan Vial y áreas de protección requeridas del 7%. Su distribución será así-

➤ El 7% del área neta urbanizable para equipamiento colectivo en un solo globo de terreno, área predeterminada en el plano de usos del suelo cuya localización será concertada con Planeación Municipal.

➤ El 10% del área neta urbanizable para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización, en un solo globo de terreno.

CAPITULO IV

INFRAESTRUCTURA VIAL URBANA Y EL SISTEMA DE MOVILIDAD.

Artículo 52. CLASIFICACIÓN DE LA RED VIAL URBANA. La red vial del sector urbano se clasifica así:

V0_1. VIA URBANA DE PRIMER ORDEN relaciona el centro poblado con otros y con las áreas rurales

VO_2. VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN Relaciona la malla arterial con zonas específicas y permite el acceso a los servicios urbanos. Constituye la malla local y permite el acceso a los predios urbanos.

VO_3. VIA PEATONAL Predomina el uso peatonal.

Artículo 53. ESPECIFICACIONES DE, LAS VÍAS URBANAS: Las vías de los centros urbanos tendrán las siguientes especificaciones técnicas.

VIA	DESCRIPCIÓN				
	ANCHO	CALZADA	PARAMENTO	ANDEN	ZONA PARQUEO
VO_1	10m	1	2 m	3	1 Costado
VO_2	9m	1	2 m	1.5	1 Costado
VO_3	6m			1.5	

Artículo 54. SEÑALIZACIÓN Y DEMARCACIÓN Serán demarcadas las zonas que determinan el sentido de los flujos de los vehículos señales de tránsito etc, lo cual será reglamentando por la Oficina de planeación

CAPITULO V SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

Artículo 55. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO URBANO. Este esta compuesto por los elementos constitutivos naturales, los elementos constitutivos construidos y por los elementos de interés patrimonial. Para el sector urbano el sistema de espacio público será el siguiente:

Elementos constitutivos naturales:

- Parte norte del sector urbano, correspondiente al sector denominado la Peña, donde se encuentra la planta de tratamiento del acueducto.

Elementos constitutivos construidos:

- Parque -central entre calles 3 y 4 y carreras 5 y 6
- Parques infantiles
- Polideportivo y Piscina Municipal

Elementos de interés patrimonial

- Iglesia

Artículo 56. AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. En las nuevas construcciones urbanas se deberá prever los antejardines, andenes y demás elementos constitutivos del espacio público.

Artículo 57. CESIONES PÚBLICAS. Para parcelaciones, desenglobe o construcción en predios urbanos, se cederá el 17% del área neta urbanizada, descontándose previamente las áreas del Plan vial y las áreas de protección que serán del 7%. La distribución del 17% será así: el 7% para equipamiento colectivo en un solo globo de terreno, área predeterminada en el plano de usos del suelo, cuya localización será concertada con la oficina de Planeación Municipal; el 10% restante para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización que se convertirá en espacio público.

Artículo 58. MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO. El manejo del espacio público del centro urbano se regirá por las normas establecidas en el artículo 34 del presente acuerdo y el Decreto 1504 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.

CAPITULO VI

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 59. PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. El municipio contará con un Plan maestro de acueducto y alcantarillado para el sector urbano, con proyección a veinte años las fuentes de abastecimiento, la expansión y adecuación de las redes primarias, las plantas de tratamiento del agua para consumo humano y para tratamiento de las aguas residuales. El plan de inversión anual del Plan de Desarrollo y el programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial estará en armonía con el plan maestro.

Artículo 60. RED ACUEDUCTO. Los proyectos prioritarios en las redes primarias y el sistema de distribución para mejorar la calidad del servicio de acueducto son:

- Detección y reparación de fugas no visibles.
- Instalación de medidores.
- Renovación y/o restitución de la red según el Plan Maestro.
- Estudios, diseños e Instalación de hidrantes.

La empresa de servicios Públicos o la entidad que haga sus veces en la Alcaldía municipal es la entidad encargada de la ejecución de los proyectos y velar por la calidad y continuidad del servicio.

Artículo 61. RACIONALIZACIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE. Las nuevas construcciones tendrán en cuenta las normas técnicas para el ahorro y uso eficiente del agua establecida en la ley 373 de 1.999. Estos requerimientos se tendrán en cuenta por la oficina de Planeación para el otorgamiento de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 62. RED DE ALCANTARILLADO El sistema de alcantarillado será complementado por un alcantarillado alterno para la zona de expansión urbana para el cual se realizarán los estudios y diseños específicos como parte del Plan Parcial por parte de la empresa de Servicios Públicos o la entidad que haga sus veces en la administración municipal.

Artículo 63. MANEJO DE LAS AGUAS LLUVIAS. Las nuevas edificaciones tendrán en cuenta un sistema de captación, almacenamiento y desagüe de las aguas lluvias para que no vayan a la red de alcantarillado de aguas residuales.

Artículo 64. MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS. Previa la realización de un estudio por parte de la Alcaldía Municipal sobre la factibilidad para realizar un proyecto de manejo de residuos sólidos, la administración municipal adelantará una campaña para que desde las viviendas se adelante un manejo de los residuos sólidos que permita el tratamiento posterior a nivel municipal y regional.

CAPITULO VII

SISTEMA URBANO DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 65. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS BASICOS. Para fortalecer la función de prestar servicios a las comunidades rurales, los pobladores de segunda residencia y los turistas se adelantará el proyecto de Mejoramiento del Puesto de Salud.

Artículo 66. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE APOYO A LA PRODUCCIÓN. Para fortalecer la función de prestar servicios a las comunidades rurales, los pobladores de segunda residencia y los turistas adelantaran los siguientes proyectos:

- Estudio de factibilidad e identificación de alternativas para la adecuación y terminación de la plaza de mercado en la cabecera municipal.
- Adecuación y puesta en funcionamiento del nuevo matadero.

TITULO IV.

COMPONENTE RURAL DEL PLAN

CAPITULO I

ZONAS RURALES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Artículo 67. DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO. Forman parte del suelo rural los Distritos de Manejo Integrado que llegaré a definir la Corporación Autónoma Regional CAR, cuyo uso principal será el definido en el artículo 27 del presente acuerdo.

Artículo 68. DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO POR AMENAZAS Y RIESGOS. Para las áreas señaladas como de Amenazas y Riesgos geotécnicos y por deslizamiento las cuales se identifican en el Mapa 07 y 08 respectivamente, se define como el uso principal la protección y preservación de los recursos naturales y las definidas en el artículo 27 del presente acuerdo.

Artículo 69. DISTRITOS DE CONSERVACION DE SUELOS Y RESTAURACION ECOLÓGICA. Las áreas afectadas por procesos de Deslizamientos, Reptación, Socavación Lateral y Caída de Bloques, principalmente el sector de la cuchilla de Chumbamuy, su uso principal será la conservación y restauración ecológica y las demás definidas en el artículo 28 del presente acuerdo.

Artículo 70. AREAS DE RONDAS Y AREAS PERIFERICAS DE NACIMIENTOS, RIOS, QUEBRADAS, Y HUMEDALES. El uso de estas zonas se restringe a conservación de suelos y reforestación de tipo protector. Se admiten actividades como recreación pasiva o contemplativa. Están prohibidos los usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos y todo aquel que afecte negativamente el cuerpo de agua. Se define una franja de 30 metros a lado y lado desde el nivel máximo de aguas y para los nacimientos y humedales una franja de 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimientos.

Parágrafo 1. Se discrimina específicamente quedando terminantemente prohibida la explotación de piedra, arena, gravilla o similares en los ríos quebradas o nacimientos.

Artículo 71. ZONA DE RONDA DEL RÍO CONTADOR. El uso de esta zona se restringe a conservación de suelos y reforestación de tipo protector. Se admiten actividades como recreación pasiva o contemplativo y la correspondiente construcción de infraestructura de apoyo incluidos, puentes y obras de adecuación. Están prohibidos los usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos y todo aquel que afecte negativamente el cuerpo de agua.

Artículo 72. AREA DE RECREACION ECOTURISTICA. El uso principal es la recreación pasiva; como usos compatibles se establecen las actividades campestres, diferentes a la vivienda, como usos condicionados se consideran las instalaciones de los usos compatibles y los prohibidos son todos los demás incluyendo la vivienda campestre.

Artículo 73. AREA FORESTAL PROTECTOR PRODUCTOR Estas zonas son apropiadas para establecer plantaciones, manejo forestal y actividades de agrosilvicultura. Se permite la recreación contemplativa, manejos ecológicos y la investigación con los recursos naturales en general. Con las autorizaciones correspondientes se permiten las actividades silvopastoriles, aprovechamiento de proyectos forestales y su correspondiente infraestructura. Quedan restringidos los usos industriales distintos al forestal, urbanizaciones o loteo para construcciones agrupadas de vivienda y cualquier uso que deteriore el suelo o los recursos naturales y el medio ambiente.

Artículo 74. AREAS DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION. Son áreas de antiguas explotaciones minero-extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas, principalmente la recebera de Chumbamuy.

Su uso principal es la adecuación de suelos, con fines de restauración morfológica y rehabilitación, los usos condicionados son la silvicultura los agropecuarios, urbanos, suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías; se prohíben los que no se relacionen con la rehabilitación.

Artículo 75. ZONA DE RECEBERAS DE CHUMBAMUY. El uso de esta zona se restringe al polígono de explotación que en ella existe (Mapas 05 y 24. Usos del Suelo Rural y Ordenamiento respectivamente).

Aquellas Explotaciones de Arena, Recebo, Piedra, Tierra Negra entre otras, que se encuentren fuera de dicho polígono no pueden seguir funcionando, estas tienen un plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación del Esquema de Ordenamiento para legalizarlas y presentarlas ante el municipio, las que no cumplan en este término deberán terminar con la explotación.

Parágrafo 1. Las explotaciones que deseen seguir funcionando deberán solicitar ante el Ministerio de Minas el respectivo permiso de explotación, además de hacer la solicitud ante la CAR de la licencia ambiental.

Parágrafo 2. Además de el permiso y la licencia ambiental se deberá presentar también un plan de manejo para la recuperación geomorfológica y recuperación del suelo con especies nativas.

Parágrafo 3. Una vez todas las explotaciones se encuentren legalizadas, el municipio deberá en un termino de 6 meses entregar a la CAR los números catastrales, propietarios e información jurídica del predio en general de los predios, además de especificar el tipo de material, los volúmenes de explotación, la tecnología utilizada y las concesiones principalmente.

Artículo 76. USO DE LAS ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO NATURAL. El uso principal de las zonas es de protección, según el tipo de amenaza. Para las zonas de fallas geológicas y remociones en masa (específicamente en la vía que conduce a San Juan de Rioseco en el sector Cajitas, debido a que se encuentra en la zona aledaña a la falda de la montaña), se establece como uso principal la protección y preservación de los recursos naturales y los definidos en el artículo 27 del presente acuerdo; para las áreas con amenaza por deslizamiento, avalancha y socavación el uso es la conservación y restauración ecológica.

-Las zonas de amenaza tienen prohibido el uso para nuevos asentamientos humanos e industriales, actividades agropecuarias o mineras.

Parágrafo 1. La administración municipal se encargara de determinar exactamente cuales son los predios que se encuentran dentro de la ronda de la quebrada Candelaria y Balunda para cuantificar cuales podrían ser los daños generados por la eventualidad de una avalancha o inundación.

Artículo 77. CUENCAS HIDROGRÁFICAS EN ORDENACIÓN. Se declaran cuencas hidrográficas en ordenación en el municipio de Viani las subcuencas de el río Contador, las quebradas Vianicito, Grande, Calmbata y Guate; así mismo se realizará

la reglamentación del uso del agua para hacer más eficiente y equitativo la distribución del recurso hídrico.

CAPITULO II

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 78. MANEJO Y DISPOSICION DE RESIDUOS SÓLIDOS. Dentro del municipio de Vianí se considera lo mas conveniente la realización de un relleno sanitario regional, por lo cual previo estudio de factibilidad y en asocio con otros municipios se toma como alternativa para el manejo y disposición de residuos sólidos.

Artículo 79. RESERVA DE SUELO PARA LA LOCALIZACIÓN DE ÁREAS PARA PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. Para determinar el sitio o sitios donde se localizará la laguna de oxidación o planta de tratamiento de aguas residuales es necesario estar sujeto a estudios de prefactibilidad, los cuales deberán iniciarse en el termino de 180 días a lo mas después de sancionado el presente acuerdo.

CAPITULO III

USO DEL SUELO RURAL.

Artículo 80. CLASIFICACION DE USO DEL SUELO. Los usos del suelo se clasifican como principal, complementarlo, condicionado (restringido) y prohibido

Artículo 81. USO PRINCIPAL. Se define como el conjunto de actividades que resultaron más adecuadas o aptas, del análisis de aptitud de las tierras del municipio, y de las características sociales y económicas- de los los productores. Tiene como propósito disminuir y frenar los usos inadecuado, muy inadecuado y subutilizado de las tierras rurales del municipio, y disminuir el deterioro ambiental y social que en él tienen lugar, para avanzar hacia la sostenibilidad de las zonas correspondientes.

Artículo 82. USO COMPLEMENTARIO. Se define como el conjunto de las actividades que son complementarias al uso principal, y que de igual forma corresponde con la aptitud predominante y las características de la zona hacia la que se propone. Así mismo, tiene como objetivo contribuir a minimizar el deterioro de los recursos naturales y sociales y para el avance hacia la sostenibilidad.

Artículo 83. USO CONDICIONADO. Se define como el conjunto de actividades que si bien no corresponden satisfactoriamente con la aptitud de la zona, resultan compatibles con las actividades de los usos principal y complementario, siempre que se cumplan determinados requisitos o condiciones para llevarlas a cabo. Estos requisitos son enfocados básicamente al control y mitigación de impactos de diverso orden. Para poder introducir un Uso Condicionado, se deberán reunir los requisitos ambientales exigidos por las autoridades responsables y tener la viabilidad de Planeación Municipal. Una vez aprobados es necesario realizar la debida divulgación en el Municipio o la Región, si afecta o tiene incidencia en un área mayor a la municipal.

Artículo 84. USO PROHIBIDO. Es aquel que definitivamente no podrá ser desarrollado en la zona correspondiente pues ella no tiene aptitud ni las características sociales y económicas de la misma le son compatibles. En este sentido, tampoco es compatible con los Usos Principal, Complementario o Condicionado.

Artículo 85. CATEGORÍAS DE USO ESPECÍFICO. Son las actividades económicas, sociales, ambientales o de construcción y desarrollo, y hace referencia a las Categorías de Uso específico y/o manejo del suelo que pueden desarrollarse o no. Estas categorías de uso específico son- Forestal protector, Forestal protector-productor, Forestal productor, Agricultura Tradicional, Agricultura Semiintensiva, Recreación Individual (Turismo -recreación), turismo y Vivienda Campestre.

Artículo 86. FORESTAL PROTECTOR. Permite el desarrollo de las orientadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente social y económico, hacia los ecosistemas estratégicos y sitios patrimoniales de diversa índole. Incluye las actividades orientadas a la Conservación de los recursos y que combinan dos elementos básicos: El primero, que se encaminen al cuidado en un sentido estricto; el segundo, que no impliquen o favorezcan alguna clase de intervención que afecte el equilibrio de las zonas hacia las que se determine este tipo de actividad.

Artículo 87. FORESTAL PROTECTOR-PRODUCTOR. Integra las actividades orientas a la reforestación o revegetalización, cuyo propósito es restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las naturales o propias, para lo cual se tendrán en cuenta especies nativas. De estas actividades hace parte la regeneración natural.

Comprende también las actividades tendientes a la rehabilitación o recuperación de zonas productivas o ecosistemas degradados o en inminente riesgo de ser degradados bajo la dinámica actual de ocupación y apropiación del territorio municipal.

Artículo 88. FORESTAL PRODUCTOR. Comprende el conjunto de actividades tendientes a recuperar o rehabilitar zonas productoras cuyos suelos presentan diferente grado de deterioro. Se dará prioridad a la introducción de especies nativas y especies de leguminosas que ofrecen cobertura a los suelos y favorecen su recuperación.

Artículo 89. AGRICULTURA TRADICIONAL. Allí pueden desarrollarse actividades productivas de cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuyas prácticas culturales se refieren a la labranza mínima o similares, y que por sus características tienen un bajo impacto en los recursos suelo y agua principalmente, o que por el contrario, contribuyen a su recuperación. Así mismo se debe mantener como mínimo el 20% del predio en uso forestal protector-productor.

Artículo 90. AGRICULTURA SEMIINTENSIVA. Posibilita la puesta en marcha de proyectos agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno puede hacerse mecanizada, en forma parcial o total, en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite. Se debe mantener como mínimo el 15% del predio en uso forestal protector-productor.

Artículo 91. RECREACIÓN INDIVIDUAL (TURISMO-RECREACIÓN). Se refiere a la actual actividad turístico recreativa, en pequeñas parcelas o en condominios establecidos para este fin.

Artículo 92. VIVIENDA CAMPESTRE. Actividades de construcción y desarrollo de vivienda rural con sus servicios públicos y sociales asociados. Según la intensidad de uso puede ser vivienda individual (para habitación familiar) o de agrupación (para habitación multifamiliar).

Artículo 93. ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO RURAL POR USOS Y CATEGORIAS DE USO. La Zonificación resultante, con sus respectivas categorías de uso, se presentan en el Mapa 14 de Reglamento de Usos del Suelo.

Artículo 94. PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE. Los predios deberán mantener su carácter rural, por tanto su uso principal será el que se encuentra determinado en el Mapa anteriormente citado. En concordancia con la Legislación Agropecuaria, el globo de terreno será indivisible y no podrá fraccionarse por debajo de la UAF.

Parágrafo 1. La UAF se determinara al cabo de máximo seis meses a partir de la aprobación del Esquema de Ordenamiento y esta deberá ser presentada a la CAR.

Parágrafo 1 Los predios cuya extensión actual es inferior a la UAF no podrán seguirse fraccionando o parcelando.

Artículo 95. FACTORES DE EDIFICABILIDAD PARCELACIONES O CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE. Los factores de edificabilidad son los que se presentan a continuación:

Áreas Según Grandes Usos	Índice de Ocupación*		Área a reforestar con especies Nativas	
	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa
Agricultura tradicional o ganadería semiintensiva.	20%	15%	80%	85%
Recreación individual (Turística-Recreativa)	30%	15%	70%	85%

* **Índice de Ocupación:** Es la ocupación máxima del predio, área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías y accesos). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

Parágrafo 1 Tal como lo establece la Legislación Ambiental, el número de viviendas por predio, en especial para las áreas para las cuales su Uso Condicionado es la recreación individual, estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final. Por tanto, no podrán expedirse Licencias de Construcción sin la respectiva licencia ambiental.

CAPITULO IV AREAS SUBURBANAS Y CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

Artículo 96. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES. Estos han sido definidos como áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden, preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de la cabecera municipal.

Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de infraestructura vial así:

- Ancho de la franja: 200 metros a partir del borde de la vía.
- Calzada de desaceleración y parqueo.

➤ Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

Los corredores viales del municipio se identifican en el Mapa 11, Vial.

Artículo 97. USOS EN LOS CORREDORES VIALES. El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en el artículo anterior y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

Uso Principal: Servicios de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos.

Usos Compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos y artesanías.

Uso Condicionado: Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales de transporte, centros vocacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según la ley 140 de 1.997.

Usos Prohibidos: Minería y parcelaciones.

Artículo 98. USOS EN LAS AREAS SUBURBANAS. En el evento de generación de áreas suburbanas por efecto de la vía Panamericana u otro, el reglamento de uso para las áreas suburbanas es el siguiente:

Uso Principal: Agropecuario y forestal

Usos Compatibles: Servicios comunitarios de carácter rural.

Usos Condicionados: Construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos interregionales.

Usos Prohibidos: Urbano

Artículo 99. FACTORES DE EDIFICABILIDAD EN AREAS SUBURBANAS.

Los factores de edificabilidad para estas áreas están, definidos así:

Número máximo de viviendas por Ha		Índice de Ocupación		Áreas a reforestar con especies Nativas	
Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa
10	5	30%	15%	70%	85%

Altura Máxima Permitida: 2 Pisos

Artículo 100. CENTROS POBLADOS. Dentro del municipio excepto por el sector urbano no existe ningún centro poblado.

TITULO V.

GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

CAPITULO I

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 101. DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. Son los instrumentos por medio de los cuales la Administración Municipal puede hacer eficaz y eficiente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento que le compete. Son instrumentos de gestión los siguientes: de Planificación urbanística, de actuación urbanística o de financiamiento de ordenamiento territorial.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 102. DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. Son los instrumentos previstos por la ley para adelantar el proceso de planificación, integración de las acciones y seguimiento y evaluación de los resultados en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial. Los instrumentos de planificación urbanística son el Programa de Ejecución, los Planes parciales, los proyectos y demás normas que reglamenten el plan de ordenamiento. También son instrumentos de planificación los permisos y licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación.

Artículo 103. EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN Es el conjunto de planes, programas, proyectos y actuaciones urbanísticas que con carácter obligatorio se compromete la administración municipal de turno a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional.

Parágrafo 1. El Programa de ejecución del EOT será adoptado por el Concejo Municipal.

Parágrafo 2. El Programa de ejecución del EOT de la administración municipal de turno se armonizará con su respectivo Plan de Desarrollo señalando las prioridades, la programación de actividades, las instancias responsables y los recursos respectivos. El Programa de Ejecución se integrará al Plan de Inversiones.

Parágrafo 3. El contenido mínimo del Programa de ejecución será:

- Los planes parciales, programas y proyectos de infraestructura vial
- Los programas y proyectos de redes matrices de servicios públicos domiciliarios

- La localización de los predios para la ejecución de planes, proyectos y unidades de actuación urbanística que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos planes, proyectos y unidades de actuación urbanística.
- La determinación de los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo y/o construcción se consideren prioritarios.

Artículo 104. DEFINICIÓN DEL PLAN PARCIAL. El plan parcial es un instrumento especial de planeamiento que permite sujetar el desarrollo de áreas considerables del suelo urbano, de expansión y rural a las mismas normas estructurantes y urbanísticas y en la medida de lo posible a una gestión unificada con el fin de Garantizar un desarrollo acorde con el modelo de ocupación y las políticas del EOT, la dotación completa de servicios domiciliarios, equipamiento social y espacio público. Los Planes Parciales pueden ser: de conservación, de renovación urbana, de redesarrollo urbano, de mejoramiento integral de zonas incompletas, de desarrollo del suelo urbano, de mejoramiento del espacio público, de intervenciones estratégicas, de protección y conservación ambiental.

Artículo 105. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL El proyecto de Plan parcial será elaborado por la Oficina de Planeación u otra dependencia de la Administración Municipal, por las comunidades o los particulares interesados en su realización.

Artículo 106. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL. El contenido mínimo del Plan Parcial es el siguiente:

1. Identificación plena del área objeto del Plan Parcial con la siguiente información: El tipo de suelo donde se proyecta, el área expresada en metros cuadrados donde se proyecta la actuación urbanística, la relación de los inmuebles que integran el lugar, estableciendo el área, el nombre de los propietarios y el tipo de actuación urbanística. Los planos de levantamiento del terreno objeto del Plan Parcial se elaboraran a escala 1: 500, georreferenciado al sistema de coordenadas del IGAC por el profesional y/o técnico quien firmará el Plano respectivo
2. Justificación y Objetivos del Plan Parcial
3. Orientaciones urbanísticas sobre el aprovechamiento de los inmuebles del área del Plan, el suministro ampliación o mejoramiento del espacio público y los programas y proyectos que caracterizan el propósito del Plan Parcial
4. Normas urbanísticas específicas para el Plan
5. Los estímulos a los propietarios e inversionistas
6. El Diseño urbanístico a nivel de anteproyecto
7. Los instrumentos de manejo del suelo

8. El proyecto de Plan parcial
9. Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios
10. Los procedimientos y la gestión previstos para la ejecución del Plan Parcial
11. Programa de ejecución de obras de urbanismo
12. Proyección financiera

Artículo 107. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Los pasos para la aprobación del Plan parcial son los siguientes:

1. Formulación y radicación en la oficina de Planeación
2. Estudio de viabilidad del Plan parcial por parte de Oficina de Planeación y preparación del concepto en los siguientes (15) días hábiles
3. Presentación de los resultados al Consejo de Gobierno
4. Aceptado por el Consejo de Gobierno se concerta con la Corporación Autónoma regional de Cundinamarca CAR quien emitirá un concepto en los siguientes (8) días hábiles siguientes
5. Aprobado por la CAR se presentará al Consejo de Ordenamiento Territorial para su revisión y elaboración de las recomendaciones en los (30) días hábiles siguientes
6. Presentación a los propietarios de los inmuebles localizados en el área a conocer el proyecto para que expresen sus observaciones y recomendaciones
7. Con las observaciones y recomendaciones del Consejo de Ordenamiento y los propietarios, la oficina de Planeación realizará los ajustes que se consideren pertinentes

Artículo 108. CRITERIOS PARA DECLARAR LA VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL. Para que un proyecto de Plan Parcial sea declarado viable por la Oficina de Planeación Municipal, se requiere que cumpla por lo menos con las siguientes condiciones:

1. El proyecto de Plan Parcial deberá contener al información y documentación relacionadas en el artículo 106 del presente Acuerdo
2. Tanto la información que contenga el formulario como los documentos que la respaldan debe ser completa y ajustada a la realidad
3. Las características de la zona y el área de la misma deben estar dentro de los parámetros y directrices que, según el tipo de Plan Parcial y la naturaleza de la actuación o actuaciones urbanísticas que se pretendan consolidar, establezca el Esquema de Ordenamiento
4. Los objetivos del Plan parcial así como las directrices urbanísticas y las normas urbanísticas para la correspondiente unidad de actuación deben estar en concordancia con las previsiones y las normas estructurantes y de carácter general del presente Esquema de Ordenamiento

5. Identificación de la capacidad institucional y financiera de la Administración Municipal para ejecutar las obras de urbanismo que le competen en ejercicio de la función pública en los tiempos previstos en el Plan Parcial
6. Previsión de las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamientos colectivos y la construcción e instalación de los mismos
7. Factibilidad social de lograr la gestión asociada del Plan a partir de la cooperación de los partícipes
8. La liquidación de la participación en la plusvalía a favor del municipio en el proyecto de Plan Parcial y la forma de pago que allí se proponga debe ajustarse a las normas previstas en el presente acuerdo y la Ley 388 de 1.997
9. Proyección financiera del proyecto, las fuentes de financiación y la viabilidad financiera de su ejecución.
10. Los esquemas de gestión y la estrategia institucional previstos en el proyecto de Plan Parcial para el desarrollo de la unidad o unidades de actuación urbanística y para la ejecución del proyecto ajustado a las normas vigentes
11. Normas sobre la constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística garantizando la participación de todos los propietarios en los procesos de toma de decisiones

Artículo 109. APROBACION DEL PLAN PARCIAL. Surtidos los trámites y aceptado el Plan Parcial se procederá a expedir por decreto del Alcalde Municipal la adopción del Plan donde se establecerá la delimitación del área de la unidad o unidades de Actuación urbanística, se relacionará el listado de los predios que forman parte del Plan.

Artículo 110. DEFINICION DE LAS LICENCIAS La licencia es el acto particular del mismo carácter, mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización especial para adecuar determinados terrenos o para ejecutar obras específicas.

Ninguna persona podrá subdividir inmuebles ni realizar actuaciones urbanísticas de tipo alguno o de ejecutar obras relacionadas con las mismas, que no estén previamente autorizadas mediante una licencia en firma, expedida conforme a la ley.

Artículo 111. CLASES DE LICENCIA. Las licencias podrán ser de Urbanismo o de Construcción.

Artículo 112. DEFINICIÓN Y MODALIDADES DE LA LICENCIA DE URBANISMO. La licencia de urbanismo es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura urbana básica necesarias para la determinación y adecuación de los espacios públicos y para generar los

inmuebles susceptibles de uso y explotación privada, según las normas urbanísticas que para cada caso se establezcan en el presente Esquema de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen. Las modalidades de licencia de urbanismo son las siguientes:

1. La licencia para ejecución de obras de parcelación de predios en zonas rurales, suburbanas si existieren y de expansión
2. Licencias para loteo o subdivisión de predios de parcelación
3. La -licencia para la ejecución de obras de urbanización de predios urbanos y de predios en zonas de expansión urbana
4. Licencias para el loteo o subdivisión de predios de urbanización

Artículo 113. DEFINICION Y MODALIDADES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION. La licencia de construcción es la autorización para desarrollar en un predio determinado obras de edificación sujetas a las normas del presente Esquema de Ordenamiento y a los instrumentos que lo desarrollen. Son modalidades de licencia de construcción las siguientes:

1. Licencia para edificar
2. Licencia para ampliar construcciones
3. Licencia para adecuar construcciones

Artículo 114. COMPETENCIA. Las licencias serán recepcionadas, tramitadas y expedidas por la oficina de planeación Municipal.

Parágrafo 1. El alcalde Municipal queda facultado para delegar la recepción, tramitación y expedición de las licencias de construcción a una curaduría regional de la Provincia del Gualivá en caso de que se cree este organismo en la misma

Artículo 115. TITULARES DE LAS LICENCIAS Podrán ser titulares de licencias la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud misma su calidad de propietarios, poseedor inscrito, usufructuario o fiduciario, del bien o inmueble en el cual se proyecte realizar la respectiva actuación urbanística.

Parágrafo 1. Si un inmueble respecto del cual se ha otorgado una licencia de urbanismo o construcción fuere enajenado, se presumirá que el cambio de la titularidad de la licencia en cabeza del nuevo propietario sin que se admita prueba en contrario. La oficina de Planeación que haya expedido la licencia aceptará como cesionario de la licencia a la persona legalmente responsable de los diseños y de la información contenida en el proyecto

Artículo 116. MATERIALES Y METÓDOS ALTERNOS DE DISEÑO. En el caso de que el proyecto de edificación implique la utilización de materiales estructurales diferentes a los consagrados en la ley 400 de 1997, con la solicitud de la licencia deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el Capítulo II del título 11 de la Ley 400 de 1997.

Artículo 117. REVISIÓN DE LOS DISEÑOS. El Jefe de Planeación será el encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistente, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos memorias y diseños que deban acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños para licencias de construcción se hará, por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Para los diseños no estructurales la revisión se podrá hacer por un ingeniero afín. Los ingenieros deben estar inscritos ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones sismo resistente y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que establece el capítulo 3 del Título VI de la Ley 400 de 1.997.

El revisor de los diseños podrá ser una persona ajena a la oficina de Planeación, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en el inciso segundo de este artículo. El profesional emitirá su concepto por escrito mediante un memorial dirigido a la oficina de Planeación. El revisor no puede ser quién elaboró los diseños ni puede tener relación laboral con éste.

Artículo 118. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA. La solicitud de las licencias será comunicada por el curador a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de la solicitud.

Artículo 119. TRÁMITE DE OBJECIONES. Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en el trámite de manera oportuna, serán decididas en el momento mismo en el que se decida sobre la expedición de la licencia. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del Código del Contenciosos administrativo.

Artículo 120. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. La Oficina de Planeación tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados a partir de la fecha de la radicación de la solicitud en debida forma. Los términos podrán prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

Vencidos los plazos previstos sin que la Oficina de Planeación municipal no se hubiese pronunciado, las licencias se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando esta obligada a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso administrativo.

Artículo 121. CONTENIDO DE LA LICENCIA. La licencia contendrá:

Nombre del titular

1. Nombre del Urbanizador o constructor responsable, según la clase de licencia
2. Vigencia
3. Características del Proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación
4. Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia de tal forma que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente
6. Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción, según la licencia, y autorización para adelantar las obras conforme a los diseños aprobados

Parágrafo 1. Además del contenido a que se refiere esta disposición, la licencia deberá incluir las siguientes previsiones.

1. La obligación de sujetar la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente vigentes cuando la construcción de una estructura sea mayor a los tres mil metros cuadrados (3000 m²). Si la construcción de la estructura es menos, la obligación a cargo del titular de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes

2. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y las demás normas reglamentarias

Artículo 122. NOTIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS El acto mediante el cual se resuelva la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificará a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de tradición y libertad del inmueble respectivo

Si no hay otro medio más eficaz para informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se les enviará por correo certificado una citación a la dirección que hayan anotado al intervenir por primera vez en el acto. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

Artículo 123. VIGENCIA Y PRORROGA DE LA LICENCIA. Las licencias tendrán vigencia máxima de veinticuatro(24) meses prorrogables por una sola vez hasta doce (12) meses más.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.

La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación en tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsable, según el caso.

Artículo 124. IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia de urbanismo o de construcción, el titular deberá instalar una valla dentro del predio respectivo,

claramente visible desde la vía pública de mayor importancia sobre la cual tenga límite el proyecto.

Artículo 125. INFORMACION SOBRE LICENCIAS NO CONSTRUIDAS. Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, el curador que negó la licencia pondrá en conocimiento a la oficina de planeación de administración municipal. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

Artículo 126. VIGILANCIA Y CONTROL. La vigilancia y control del cumplimiento del Esquema de Ordenamiento, los instrumentos que lo desarrollen y en general de todas las normas urbanísticas le corresponde al Alcalde Municipal.

CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA

Artículo 127. ACTUACION URBANÍSTICA PÚBLICA. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y edificación de inmuebles.

Parcelar es dividir un o subdividir un predio con vocación rural, situado en área rural o de expansión urbana, para explotarla o enajenarla en porciones más pequeñas y ejecutar las obras necesarias para garantizar el acceso a las parcelas individuales así como el suministro de los servicios básicos.

Urbanizar es dividir o subdividir predios de mayor extensión localizados en suelo urbano o de expansión urbana incorporados a los usos urbanos y dotarlos de infraestructura urbana vial y de servicios públicos básicos generando inmuebles aptos para construir edificaciones destinadas a los usos específicos permitidos por las reglamentaciones vigentes.

La infraestructura urbana es el conjunto de elementos de uso público adyacentes al área útil resultante del proceso de urbanización. Tales elementos son fundamentalmente las vías vehiculares y peatonales, los parques, las zonas verdes, los senderos, las redes primarias y secundarias de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado teléfonos, etc.

Edificar es construir en un predio previamente urbanizado, un edificio o conjunto de edificios aptos para un uso específico conforme a las reglamentaciones vigentes.

Artículo 128. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Son instrumentos de actuación urbanística todos los medios que permitan a la administración pública promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas en desarrollo de las políticas, objetivos, programas, proyectos y normas del Esquema de Ordenamiento Territorial. También hacen parte de los instrumentos de actuación el pago de compensaciones a favor de propietarios individuales de inmuebles plenamente determinados por decisiones que sobre la propiedad se tomen por la Administración municipal en ejecución del EOT.

Son instrumentos de actuación urbanística las unidades de actuación urbanística, el Derecho de Preferencia, Enajenación voluntaria o por expropiación, judicial o por vía administrativa, el desarrollo y construcción prioritaria y la enajenación forzosa de inmuebles.

Parágrafo 1. Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión urbana la urbanización y la edificación de inmuebles, las obras públicas. Las actuaciones urbanísticas pueden ser públicas, privadas o mixtas.

Artículo 129. DEFINICIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Unidad de Actuación urbanística es el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y urbanizada o construida como una sola unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional de suelo, centralizar en una sola entidad gestora de la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura urbana básica mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la delimitación de la Unidad de Actuación urbanística, una vez anotado en el folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble, constituye una limitación al Derecho de dominio que le impone a ese inmueble la condición de no poder ser explotado o usado sino conforme a la destinación que se le imponga en las normas urbanas específicas contenidas en el respectivo Plan Parcial.

Artículo 130. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS. Una vez aprobado el Plan Parcial por Decreto del Alcalde Municipal se elaborará el proyecto de delimitación de la unidad de actuación

urbanística se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento quienes gozarán de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del Alcalde Municipal para su aprobación

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación urbanística será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados,, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o de construcción por fuera de la unidad de actuación.

Artículo 131. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el Plan Parcial.

En firme la aprobación del acto que delimita la unidad de actuación urbanística se convocará a las personas naturales o jurídicas que en los certificados de libertad y tradición aparecen inscritos como dueños con el fin de conformar la Junta Provisional de Propietarios de inmuebles en la Unidad de Actuación. El objeto de la Junta será definir las bases para la actuación urbanística a partir de un proyecto que para tal efecto elaborara la Oficina de Planeación a partir de la información del Plan Parcial, prevista en el artículo 106 del presente Acuerdo.

Las decisiones de la Junta serán tomadas con el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Dentro de

los propietarios estará la administración municipal según lo previsto inciso segundo del artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación por parte de la administración Municipal de acuerdo a los procedimientos previstos en el presente acuerdo..

Definidas las bases de la actuación se constituirá la entidad gestora de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Provisional de propietarios quien se encargará de la ejecución de la unidad de Actuación con base en las decisiones tomadas por la Junta Provisional.

Artículo 132. EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS. Cuando el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma o cuando esta requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en zona de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente.

La entidad gestora elaborará el proyecto de diseño urbanístico para la actuación considerada globalmente como parte del Plan Parcial. El proyecto lo presentará con el Plan para la aprobación de la oficina de planeación. Previamente el proyecto debe haber sido aprobado por los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

Aprobado el proyecto por la oficina de Planeación se podrá otorgar la respectiva escritura de reajuste o englobe o de constitución de la nueva urbanización si fuere el caso. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, indicando el valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán con plena eficacia real, en los predios restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanismo correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por los propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Aprobado el proyecto de diseño urbanístico por la oficina de Planeación y el proyecto de reajuste de tierras la entidad gestora tramitará la licencia o licencias de urbanismo o construcción que autoricen la realización de todas las obras o las de la primera etapa del proyecto según el caso. Obtenida la licencia se procederá a la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso.

Artículo 133. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y los propietarios hayan alcanzado un acuerdo viable y equitativo en materia de reparto de las cargas y beneficios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial. En este caso el acuerdo sobre el reparto de cargas y beneficios entre los partícipes deberá estar ajustado a lo que sobre el particular se hubiera expresado en el Plan Parcial.

En la cooperación entre partícipes la entidad gestora, si se constituye o contrata, actuará como coordinadora de las actividades propias del proceso urbanístico o de edificación por mandato de los propietarios de los inmuebles que integran la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y pagos de los gastos de urbanización establecidos por la Ley.

Artículo 134. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIAS. En función de las políticas y objetivos del Esquema de Ordenamiento la administración municipal, en su respectivo periodo, podrá declarar en los programas de ejecución el desarrollo y construcción prioritario de inmuebles que considere necesarios.

La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria podrá recaer sobre:

1. Predios específicos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, a fin de que se incorporen y urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Predios específicos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria

Parágrafo. En el caso en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refieran a inmuebles que hagan parte de unidades de actuación urbanística, los plazos

establecidos en este artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%) de tiempo adicional, siempre y cuando las obras al momento de la solicitud representen por lo menos la mitad de la urbanización o de la construcción según el caso.

Artículo 135. ENAJENACIÓN FORZOSA. Habrá lugar a la enajenación forzosa por el incumplimiento de la función social de la propiedad, respecto a los inmuebles que, habiendo sido declarados como de desarrollo o construcción prioritaria, no hubieran sido urbanizados o construidos, según el caso, dentro de los plazos señalados en el presente acuerdo.

La enajenación forzosa procederá respecto de los inmuebles o de parte de ellos que al vencer el término legal previsto en el presente acuerdo, no se hubieren urbanizado o construido según el caso.

Artículo 136. INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA. La enajenación forzosa será ordenada por el Alcalde Municipal mediante Resolución motivada para los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso y destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo y se ordenará la práctica de los avalúos necesarios para determinar el valor comercial de los inmuebles conforme a la Ley.

El evaluador deberá determinar, además del valor comercial, el monto de la totalidad de las plusvalías que hubieren afectado ese valor la declaratoria de desarrollo o de construcción prioritaria.

La resolución que ordene la enajenación se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá el recurso de interposición del recurso de reposición, este recurso deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Si transcurridos los dos (2) meses contados desde la fecha de la interposición del recurso este no se hubiere resuelto, se entenderá negado, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales que hubiere lugar.

Estando en firme la resolución que ordene la enajenación forzosa, esta se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble correspondiente. A partir de ese momento no podrá inscribirse ningún otro acto que implique la disposición voluntaria del derecho de propiedad sobre el inmueble ni la constitución de gravámenes y no se podrá conceder licencia de urbanismo o de construcción alguna.

Artículo 137. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA.

Realizada tanto la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles como los respectivos avalúos, corresponderá a la Administración Municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los inmuebles a su enajenación en subasta pública. Para tal efecto se hará una convocatoria pública en la que se establecerá:

1. El lugar exacto en que se realizará la diligencia y la fecha y hora en la que se iniciará la subasta
2. La descripción por su localización, cabida, nomenclatura y nombre si los hubiere, características generales y número de matrícula inmobiliaria, del inmueble o inmuebles objeto de la subasta. Si no existiera información completa que permita identificar los inmuebles se describirán por sus linderos georeferenciados por el sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
3. El valor comercial de cada inmueble objeto de la subasta según el avalúo respectivo y el precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del valor comercial
4. El porcentaje del precio de base de la enajenación que, a órdenes del Municipio, deba consignarse para hacer postura admisible
5. La especificación de que el inmueble objeto de la subasta está afectado con la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria. según el caso
6. La determinación del nuevo plazo para la urbanización o edificación contado a partir de la inscripción en registro del acto de adjudicación, según el caso. La determinación de ese plazo se sujetará a las mismas reglas para la urbanización o construcción por parte del propietario Inicial.

Si en la subasta no se presentaran posturas admisibles, la Administración Municipal, citará para una segunda subasta en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral

Si en la segunda subasta no se presentaran ofertas admisibles, la administración Municipal iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al setenta por ciento (70%) del avalúo catastral, parados en los términos previstos en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 1. Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra la Administración Municipal y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

Parágrafo 2. El procedimiento de la subasta pública se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 138. INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR. El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la subasta pública, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte de la administración municipal. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la subasta pública, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses siguientes a cada vencimiento, pagadero semestre vencido.

Artículo 139. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL. El Alcalde Municipal podrá declarar un inmueble o inmuebles de utilidad pública para ser adquirido por enajenación voluntaria o decretar de expropiación con el fin de destinarlo a los siguientes objetivos:

1. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana
2. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo
3. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de servicios públicos urbanos
4. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios
5. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de transporte masivo
6. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes
7. Funcionamiento de sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración

de la utilidad pública estén claramente determinados en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen

8. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regionales y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico

9. Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades

10. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos

11. Ejecución de proyectos de construcción prioritarias en los términos previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo con la Ley 388 de 1997

12. Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidad de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997

Artículo 140. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACION VOLUNTARIA.

El procedimiento para adelantar la enajenación voluntaria de un inmueble seguirá los siguientes pasos:

1. El Alcalde Municipal mediante acto administrativo ordena a la oficina de Planeación Municipal adelantar los estudios de tipo social, técnico, económico y jurídico que fundamentan posteriormente los procedimientos necesarios de la adquisición del inmueble.

2. Informar a través de un medio de comunicación de cobertura local de cada uno de los proyectos que se han decidido ejecutar y el inmueble o inmuebles afectados, dando a conocer el acto administrativo que ordena la realización de los estudios y la declaratoria de utilidad pública de los respectivos inmuebles

3. Hacer el levantamiento topográfico del inmueble o inmuebles declarados de utilidad pública, el estudio de títulos y de la situación fiscal para determinar el estado de inmueble y tomar las medidas correctivas que sean necesarias

4. Adelantar unas visitas para determinar aspectos como el estado de las construcciones y las mejoras si las hubiere, las instalaciones, la existencia de contratos de arrendamiento o comodato, la existencia de invasiones o de ocupaciones de hecho o irregulares. Elaborar unas actas en la que conste el inventario de las construcciones mejoras e instalaciones que se encuentren en el inmueble y sobre el estado de las mismas

5. Establecer el precio de adquisición que será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según lo determinado en el Decreto 2150 de 1995 y demás normas reglamentarias que expida el Gobierno Nacional

6. El Alcalde Municipal expedirá un oficio por el cual expresa la decisión de adquirir el inmueble mediante enajenación voluntaria directa y formaliza la oferta de

compra correspondiente, en los términos previstos por las Leyes 9 de 1.989 y 388 de 1.997

7. Notificación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra de acuerdo a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa

8. Dentro de los cinco 5 días hábiles siguientes a la notificación de la oferta de compra la Administración Municipal deberá solicitar ante la oficina de registro de instrumentos públicos competentes la inscripción del oficio que disponga la adquisición en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

9. En firme el acto administrativo de la oferta de compra se entra en el proceso de negociación con el propietario todos los aspectos que no estén regulados de manera imperativa por la Ley. La negociación tendrá una duración máxima de treinta días hábiles contados a partir de la notificación del oficio de oferta de compra

10. Si se alcanza un acuerdo sobre todos los susceptibles de negociación se celebrará el contrato de promesa o el acto jurídico de enajenación, según sea el caso. La promesa o la escritura contentiva del acto de enajenación estará sujeta a las formalidades que la ley establece para cada caso.

11. Hecha la entrega real y material del inmueble a favor de la Administración Municipal, esta deberá entregarle al propietario una garantía bancaria excedida por un establecimiento bancario legalmente constituido en Colombia, mediante el cual se garantice al vendedor, por ese medio, el pago incondicional de los saldos del precio que quedaren pendientes a partir del otorgamiento de la escritura.

12. Formalizada la escritura contentiva del acto jurídico de la enajenación voluntaria se procederá al registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos. Hecho el registro se cancelará el registro de la oferta de compra.

Artículo 141. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN. Vencidos los términos de la negociación sin llegar a un acuerdo con el propietario el Alcalde Municipal procederá a la declaratoria del interés en adquirir el inmueble, mediante la expedición formal de un acto administrativo que así lo determina y la iniciación del trámite de expropiación judicial que se tramita ante un juez de la República y se decide en la sentencia respectiva, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley.

Artículo 142. EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA. La expropiación por vía administrativa se regirá por las disposiciones legales vigentes sobre el particular y especialmente por las establecidas en los artículos 63 y siguientes del Capítulo VI de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO III

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Artículo 143. DEFINICIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN. Son instrumentos de financiación del Ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los Planes Parciales, los programas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación previstas en el Esquema de ordenamiento Territorial.

Son instrumentos de financiación, entre otros, los recursos propios, la participación en los ICN, el endeudamiento, la participación en la plusvalía, la contribución por valorización, la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta.

Artículo 144. DEFINICIÓN PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución política, las acciones urbanísticas que reculan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, los ingresos provenientes de esa participación se destinaran a la defensa del interés común a través de acciones u operaciones encaminadas a distribuir y sufragar los costos del desarrollo urbano del municipio, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Artículo 145. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA. Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Esquema de ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.. Son hechos generadores de plusvalía:

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

4. Cuando se ejecuten obras publicas previstas en el Esquema de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización, el alcalde municipal podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras.

Artículo 146. NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PLUSVALÍA. La aplicación de la plusvalía en el municipio se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las establecidas en los artículos 73 y siguientes del Capítulo IX de la Ley 388 de 1.997, a las de sus decretos reglamentarios y al Estatuto General de Participación en la Plusvalía que mediante Acuerdo adoptará el Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde Municipal.

Artículo 147. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. La Administración Municipal podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo, previa autorización del Concejo Municipal. Estos derechos están permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las cesiones urbanísticas previstas en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Las características de los títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y las condiciones de exigibilidad y pago se sujetarán a las disposiciones establecidas en los artículos 89 y 90 del capítulo IX de la Ley 388 de 1.997.

TITULO VI

PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículo 148. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. Es el conjunto de planes, programas, proyectos y actuaciones urbanísticas que con carácter obligatorio se compromete la administración municipal de turno a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional.

Artículo 149. ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. Se adopta el programa de ejecución de la presente Administración Municipal para la vigencia del año 2000 que se presenta en el documento técnico del Plan y en el resumen.

TITULO VII

DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS

Artículo 150. INCENTIVOS PARA LOS INMUEBLES DECLARADOS DE CONSERVACIÓN. Por iniciativa del Alcalde Municipal, el Concejo Municipal aprobará un Acuerdo que determine y reglamente los incentivos que estimulen la conservación del patrimonio ambiental, cultural histórico y arquitectónico, los incentivos estarán relacionados con.

1. Compensaciones
2. El mantenimiento de fachadas, espacios públicos y de áreas de protección y/o conservación ambiental.
3. Exoneración del pago de un porcentaje del impuesto de industria y comercio durante unos años, en función del tipo de obra que se realice.
4. Exoneración del pago de un porcentaje del impuesto predial durante un número de años definido en función del tipo de obra que se realice.
5. Exoneración de un porcentaje del pago del impuesto de delineación urbana, construcción y complementarios durante un número de años definidos en función del tipo de obra que se realice.
6. Reclasificación de los predios para el cobro de tarifas de servicios públicos y de valorización.
7. Realización de concursos para premiar anualmente a la edificación, predio, manzanas o vereda mejor conservados

Artículo 151. INFRACCIONES URBANÍSTICAS. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Esquema de ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales. Y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de

suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la ley 388 de 1997..

Artículo 152. SANCIONES URBANÍSTICAS. Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan por parte del alcalde Municipal. Las sanciones previstas serán las siguientes

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1.994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales. Rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un cien por ciento (100%) sobre las sumas señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilan entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que mas adelante se señala, así como quienes usen o destinen los inmuebles en contravención de las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo perpetuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1.994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso deferente al señalado en la licencia o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Multas sucesivas entre Treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de la administración municipal, además la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos. De conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y las zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de la restitución de los elementos que han sido afectados.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Parágrafo 1. Si dentro de los plazos previstos al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las normas o adecuando las obras a la licencia, se procederá por la Administración Municipal a la imposición de multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 2. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

Parágrafo 3. El infractor al numeral 2 del presente artículo, además de la sanción impuesta tendrá un plazo de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente, Si vencido el plazo no se hubiere tramitado la licencia se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente a lo previsto en el Parágrafo 1 del presente artículo.

En infractor al numeral además de la sanción tendrá sesenta (60) días hábiles para adecuarse a la licencia o tramitar su renovación, según sea el caso. Vencido el plazo se procederá de igual manera que en el caso anterior.

Parágrafo 4. Cuando la actividad ejecutada sin licencia consista en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original. En caso de que las obras de reconstrucción no se inicien por parte del infractor en el tiempo previsto, la actividad será adelantada directamente por la Administración Municipal, a costa del interesado.

Igual procedimiento se aplicará cuando los propietarios del inmueble de conservación cultural, histórico y arquitectónico no realicen el mantenimiento adecuado al inmueble y este amenace ruina.

Parágrafo 5. Cuando la actividad afecte elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación el infractor tendrá hasta dos (meses) contados a partir de la providencia que le imponga la sanción para desistir.

Artículo 153. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Para la imposición de las sanciones previstas la alcaldía observará los procedimientos previstos en el Código Contencioso administrativo en concordancia con la Ley 388 de 1997.

Artículo 154. SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA Y EXPEDIENTE URBANO. Con el fin de contar con un sistema de información que sustente el análisis territorial y la definición y ajuste de las políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial el municipio adoptará un sistema de información geográfica y tomara las medidas para su complementación y actualización permanente, igualmente organizará el expediente urbano conformado por los documentos, planos georreferenciados, acerca de la organización urbana del municipio.

Artículo 155. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO. Con el fin de realizar los ajustes pertinentes para garantizar que el Esquema de ordenamiento, territorial cumpla con los objetivos e incida efectivamente en la organización del territorio en función de la vocación del municipio y el modelo de ocupación esperado la Administración municipal se elaborará un informe donde se presenten la evolución de los principales indicadores de ejecución del EOT, los avances logrados y las dificultades encontradas

con los correctivos requeridos para que se logren los objetivos, los programas y proyectos del Programa de Ejecución.

El informe se presentará para su concepto al Consejo Consultivo de Ordenamiento territorial y al Concejo Municipal.

El informe con las conclusiones y recomendaciones finales del Concejo Municipal serán divulgados a la comunidad de manera directa en reuniones adelantadas para tal fin, a través de un medio impreso y por intermedio de un medio de comunicación masivo.