

CONCEJO MUNICIPAL DE ANSERMANUEVO

**ACUERDO No (004) DE MAYO 12 DE 2001.**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ANSERMANUEVO**

El CONCEJO MUNICIPAL DE ANSERMANUEVO, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confiere la ley 136 de 1994, el artículo 25 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 879 de 1998:

**ACUERDA**

**LIBRO I**

**TITULO I**

**DEL MODELO TERRITORIAL DESEADO**

**Capítulo I. Modelo, componentes, visión y misión.**

**Artículo 1.** El modelo.

El modelo de desarrollo territorial propuesto pretende integrar y equilibrar el desarrollo del municipio a través de Potenciar el desarrollo económico, social, cultural, deportivo, ambiental y político de los centros poblados de Anacaro, Vergel, Villar, Gramalote y La Cabaña, los cuales son considerados como los centros poblados más importantes. En estos centros poblados principales se desarrollará la infraestructura básica en salud, educación, recreación, económico, vías y servicios públicos y los demás centros poblados giraran en torno a estos sirviendo como filtros de procesos migratorios rurales y centros de acopio de insumos para el desarrollo productivo y a su vez la cabaña servirá para prestar servicios a otros municipios como Argelia, El Cairo y San José del Palmar. La integración entre los centros primarios y los centros principales y de estos con la cabecera se hará a través de la adecuación de la infraestructura vial (El Plano No 13 Muestra la estructura de este modelo de desarrollo territorial).

**Artículo 2.** Componentes.

Forman parte, como componentes del modelo de ordenamiento territorial deseado:

1. La Estructura Ambiental
2. La Clasificación del suelo
3. La Clasificación de los asentamientos
4. El Sistema Vial.

(EL plano No 19 muestra los componentes de la estructura ambiental)

**Artículo 3.** Visión.

Ansermanuevo será un municipio estable en el campo por la infraestructura lograda a través de la

diversificación agropecuaria, artesanal, industrial y turística. En la ciudad por el ámbito social logrado con un mejor nivel de vida soportado en parámetros de convivencia y alternativas de educación integral. Con vocación integracionista aglutinante del devenir social de la comarca norte vallecaucana.

#### **Artículo 4. Misión**

Garantizar a la ciudadanía en general la vida, honra y bienes establecidos en la constitución y las leyes y la aplicación real de la existencia respetuosa de los derechos fundamentales y humanos y del Derecho Internacional Humanitario respaldado en el plan de ordenamiento territorial de Ansermanuevo.

### **Capítulo II. Del componente general. políticas, objetivos y estrategias de largo plazo.**

#### **Artículo 5. Objetivos generales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial**

1. Mejorar la recuperación del suelo y las fuentes hídricas.
2. Posicionar al municipio en el desarrollo para la zona norte del Valle del Cauca.
3. Fomentar la educación y la participación ciudadana como soporte al desarrollo territorial.
4. Fortalecer la gestión como motor de desarrollo territorial.
5. Ampliar la cobertura del servicio público para el desarrollo integral del territorio.
6. Fortalecer el desarrollo empresarial para la generación de empleo.
7. Potenciar el desarrollo turístico a nivel del territorio.
8. Trabajar hacia un Municipio Saludable por la Paz.

#### **Artículo 6. Objetivos específicos y sus estrategias.**

- 1.A. Mantener y fortalecer los programas de conservación del suelo.
- 1.B. Continuar con los programas de descontaminación de las fuentes hídricas del municipio.
- 1.C. Conservar y reforestar las fuentes de agua estratégicas del municipio.
- 1.D. Identificar los riesgos y amenazas naturales del municipio.

Para el desarrollo de los objetivos anteriores se plantean las siguientes estrategias.

- 1 Creación del comité municipal para uso del suelo e los primeros seis meses de vigencia el PBOT.
  - 2 Crear incentivos para la protección del suelo y de las fuentes de agua en el primer año de vigencia del PBOT.
  - 3 Continuar el programa de compra de tierras para garantizar la protección de las fuentes de agua básicas para los acueductos rurales y urbano durante toda la duración del PBOT.
  - 4 Fortalecer los Plan Educativo Institucional en la conservación de los recursos naturales y medio ambiente durante todo el PBOT.
  - 5 Garantizar los recursos para continuar los programas de descontaminación en todo el periodo de duración del PBOT.
  - 6 Desarrollar un estudio de amenazas y riesgos naturales durante los tres primeros años del PBOT.
  - 7 Implementar un programa de manejo integral de residuos sólidos durante toda la vigencia del PBOT del PBOT.
- 2.A. Convertir el municipio en el eje del desarrollo turístico del noroccidente del Valle del Cauca.
  - 2.B. Posicionar al municipio, como parte de su identidad, el bordado y el calado.
  - 2.C. Crear una infraestructura hotelera, de transporte y de seguridad a nivel local.

Para el desarrollo del anterior objetivo se plantean las siguientes estrategias:

- 8 Realización de las fiestas aniversarias del municipio durante toda la duración del PBOT.
- 9 Promocionar a nivel departamental, nacional e internacional los bordados y calados del

- municipio durante toda la duración del PBOT.
- 10 Incentivar, en el sector privado, la creación de una infraestructura hotelera durante los primeros cuatro años del PBOT.
  - 11 Adecuación de las vías de acceso al sitio de práctica de parapentismo durante los tres primeros años del PBOT.
  - 12 Realizar eventos en el estadio municipal durante toda la duración del PBOT.
  - 13 Implementación de la ruta de la panela durante e primer año del PBOT.
- 3.A. Establecer políticas de educación formal e informal continuadas.
  - 3.B. Articular los Plan Educación Institucional al desarrollo del municipio.
  - 3.C. Implementar la Junta Educativa Municipal.
  - 3.D. Fortalecer los PEI para el manejo de recursos naturales
  - 3.E. Garantizar la continuidad de la educación básica en el sector rural.
  - 3.F. Fortalecer capacitación y espacios para una efectiva participación ciudadana.
  - 3.G. Garantizar equipamiento básico para la calidad de la docencia.

Las siguientes acciones estratégicas cumplirían con los anteriores objetivos:

- 14 La Administración Municipal en convenio con otras entidades implementara programas de capacitación a la comunidad educativa para el desarrollo de los PEI en el tiempo estipulado de vigencia de este PBOT.
- 15 Evaluación de los PEI de acuerdo a las necesidades de desarrollo territorial en los primeros dos años de vigencia del PBOT
- 16 Gestionar con el departamento la evaluación de zonas de difícil acceso para los docentes en el primer año de vigencia del tiempo.
- 17 Fortalecer las postprimarias en el área rural y los programas SAT durante los primeros cinco años del PBOT
- 18 Implementación de la JUME en los primeros seis meses de vigencia del PBOT.
- 19 Implementación de una escuela de liderazgo y participación social desde el primer año de vigencia del PBOT y durante la duración de este.
- 20 Implementar y apoyar, desde la administración municipal, todos los espacios de participación ciudadana indicados por la ley durante toda la vigencia del PBOT.
- 21 Sensibilizar a las estancias políticas para que permitan un adecuado uso, selección y distribución del recuso humano docente durante la vigencia del PBOT.
- 22 Implementar otras estrategias como transporte escolar para garantizar la terminación el ciclo de básica durante la vigencia del PBOT.
- 4.A. Reestructurar la Administración Municipal de acuerdo a los recursos para hacerla más eficiente.
- 4.B. Socializar el PBOT a nivel institucional y comunitario.
- 4.C. Gestionar recursos del orden nacional e internacional para la búsqueda de recursos económicos a nivel local.

Para el cumplimiento de los anteriores objetivos se necesitan las siguientes estrategias:

- 23 Realizar un estudio administrativo de la alcaldía para determinar como debe ser reestructurada en el primer año de vigencia del PBOT.
  - 24 Capacitar a los funcionarios de la administración municipal y al conejo municipal para mejorar la gestión durante la vigencia del PBOT.
  - 25 Difusión del PBOT a través de capacitación a comunidad y funcionarios durante el primer año del PBOT.
  - 26 Realizar portafolio de proyectos para consecución de recursos económicos que conlleven a la ejecución de las obras planteadas en el PBOT durante todo el periodo de vigencia del PBOT.
- 5.A. Optimizar la inversión pública.
  - 5.B. Optimizar el gasto público
  - 5.C. Fortalecer los mecanismos de participación ciudadana.

Para el cumplimiento de los anteriores objetivos se necesitan las siguientes estrategias:

- 27 Se implementara un sistema de priorización de proyectos de acuerdo a las necesidades de la comunidad durante todo el periodo del PBOT.
  - 28 Capacitando a la comunidad para que participen en el análisis financiero de lo público.
- 6.A. Generar empleo a través del estímulo a los empresarios.  
6.B. Fomentar la creación de empresas asociativas de trabajo.

Para el cumplimiento de los anteriores objetivos se necesitan las siguientes estrategias:

- 29 Capacitación a la población para generación de microempresas durante toda la duración del PBOT.
  - 30 Capacitación a los ciudadanos interesados en uso y manipulación de la guadua durante los dos primeros años de implementación del PBOT.
  - 31 Capacitación técnica para creación de microempresa durante todo el periodo del PBOT.
  - 32 Identificar las áreas potenciales para la implementación de empresas en los corregimientos de Anacaro, Gramalote y Calabazas durante el primer año.
  - 33 Realizar estudios de viabilidad para el desarrollo agroindustrial de Ansermanuevo para el primer año de implementación del PBOT.
  - 34 Estudiar factibilidad para utilizar la Guadua en vivienda e infraestructura turística.
  - 35 Incentivar la comunidad rural para la construcción de vivienda con guadua en el área rural.
- 7.A. Potenciar el desarrollo del parapentismo a nivel local.

Para el cumplimiento de los anteriores objetivos se necesitan las siguientes estrategias:

- 36 Realizar un plan de desarrollo turístico cuyos alcances sean la identificación de las Potencialidades turísticas y las estrategias de promoción en los dos primeros años de vigencia del PBOT.
  - 37 Articular los proyectos de vivienda y equipamiento para uso turístico durante toda la duración del PBOT.
- 8.A. Comprometer al sector político con las estrategias que permitan el desarrollo de un municipio saludable por la paz.  
8.B. Fomentar el desarrollo de mecanismos de participación ciudadana en salud.  
8.C. Promoción para la convivencia pacífica.  
8.D. Cumplir con el conjunto de objetivos del PBOT.

Para el cumplimiento de los anteriores objetivos se necesitan las siguientes estrategias:

- 38 Crear el comité de coordinación intersectorial para la estrategia de municipio saludable durante los primeros seis meses de vigencia del PBOT.
- 39 Implementar estrategias de educación a través del uso de medios masivos de comunicación.
- 40 Fortalecer las jornadas integrales de salud durante toda la vigencia del PBOT.
- 41 Fortaleciendo la creación de escuelas de padres en coordinación con el sector educativo durante toda la vigencia del PBOT.
- 42 Fortalecer la red del buen trato para combatir la violencia intrafamiliar durante la vigencia del PBOT.
- 43 Realización de programas educativos en salud y participación para los adultos durante la vigencia del PBOT.
- 44 Desarrollar programas integrales de promoción de la salud y prevención de la enfermedad durante toda la vigencia del PBOT.
- 45 Fomentar actividades lúdicas y educativas para mejorar la salud mental a nivel del municipio durante toda la vigencia del PBOT.
- 46 El municipio planteará desarrollar en el corto y mediano plazo conjuntamente con la ORIVAC

crear espacios para que las familias indígenas que se encuentran en el territorio de Ansermanuevo, se puedan organizar como comunidad con un territorio propio.

### **Capítulo III. Componentes estructurantes del modelo**

#### **Artículo 7. Política ambiental**

Propender por la conservación y recuperación de los recursos naturales, la fauna, la flora y el suelo del municipio, por el aumento y descontaminación de caudales de sus fuentes hídricas, procurando un ambiente sano para su población.

#### **Artículo 8. Objetivos.**

- 47 Mantener y fortalecer los programas de conservación del suelo.
- 48 Continuar con los programas de descontaminación de las fuentes hídricas del municipio
- 49 Proteger, Conservar y reforestar las fuentes de agua estratégicas del municipio.
- 50 Identificar los riesgos y amenazas naturales del municipio

#### **Artículo 9. Ejes de la estructura ambiental.**

a) Red hídrica constituida por:

Sub cuenca quebrada Toro  
Sub Cuenca Quebrada Idunque  
Sub Cuenca Zanjones de Gramalote  
Sub Cuenca Zanjones de Calabazas  
Sub Cuenca Yarumito  
Cuenca El Chanco  
Cuenca Catarina  
Cuenca Cañaveral  
Cuenca Río Cauca

b) Elementos del sistema orográfico:

Paisaje de relieve plano entre el río Cauca y las cotas 950 - 1000 m.s.n.m.  
Paisaje de valle coluvio-aluviales de los ríos Chanco, Catarina y Cañaveral  
Paisaje formas colinadas, relieve ondulado 950 - 1100 m.s.n.m.  
Paisaje flanco inferior, elevaciones de 1100 - 1200 m.s.n.m., relieve quebrado en ocasiones hasta 1500 m.s.n.m.  
Paisaje parte media, elevaciones de 1200 - 1600 m.s.n.m., de relieve quebrado a fuertemente quebrado.  
Paisaje de la parte alta de 1600 - 2400 m.s.n.m., de relieve fuertemente quebrado a escarpado.

c) Áreas en bosque natural:

Corresponde a todas las áreas de bosque ubicadas por encima de la cota de los 1800 m.s.n.m. incluyendo los guaduales ver plano # 19.

d) Aguas subterráneas:

Hay identificados 3 pozos con caudales que varían entre 1 - 3 litros por segundo con un coeficiente de almacenamiento de 1\*10 a la menos 4 clacificada como agua bicarbonatada, maguecico - cálcica, bastante dura y pobre en nitrato. Además hay identificados 9 algibes.

e) Humedales:

Hay identificados en el municipio 4 humedales con un área aproximada de 16.2 Has. localizados en los corregimientos de Anacaro, Gramalote y Calabazas. Además hay 48 Jagueyes en 20 haciendas.

f) Áreas de protección:

Son 30 metros de zona de protección de ríos y quebrada destinadas a la conservación de los recursos naturales y de la biodiversidad. Identificadas en el plano No 19

g) Áreas de amenaza y alto riesgo:

Identificadas en el plano No 12

El Plano No 1 Muestra la Estructura ambiental del municipio.

#### **Artículo 10.** Estrategias.

- 51 Creación del comité municipal para uso del suelo el cual trazara en los primeros seis meses de vigencia el PBOT.
- 52 Crear incentivos para la protección del suelo y de las fuentes de agua (superficiales y subterráneas) en el primer año de vigencia del PBOT.
- 53 Continuar el programa de compra de tierras y protección de los bosques para garantizar la protección de las fuentes de agua básicas para los acueductos rurales y urbano durante toda la duración del PBOT.
- 54 Fortalecer los Plan Educativo Institucional en la conservación de los recursos naturales y medio ambiente durante todo el PBOT.
- 55 Garantizar los recursos para continuar los programas de descontaminación en todo el periodo de duración del PBOT.
- 56 Desarrollar un estudio de amenazas y riesgos naturales durante los tres primeros años del PBOT. Donde se especifiquen las medidas de prevención y mitigación.
- 57 El municipio en un año con la asesoría de la C.V.C. formulara e implementara el plan territorial para la prevención y atención de desastres.
- 58 Hacer cumplir con la normatividad vigente sobre protección y conservación de las fuentes y cursos de aguas.
- 59 Hacer un estudio en cabeza de la autoridad ambiental con el propósito de establecer el balance hídrico del municipio.
- 60 Declarar las zonas de interés paisajístico del municipio para conservar y mejorar el sistema orográfico y la legalización del agua subterránea una vez sea aprobado el PBOT.
- 61 Las zonas que presentan amenaza alta Y no tienen posibilidad de mitigación y tienen habitantes, deberán ser reubicadas en el corto plazo y esta zona ser declarada como suelo de protección.
- 62 Los sitios visualizados para reubicar viviendas afectadas por amenazas son Salazar Bajo y Los Almendros I Etapa y Pueblo Nuevo.
- 63 El municipio en el corto plazo realizara obras como construcciones de gaviones, obras de arte, mantenimiento de vías como estrategias para las amenazas que son mitigables.
- 64 El municipio adelantara estudios de Microcismocidad en el mediano plazo con la asesoría de Ingeominas.
- 65 Apertura por parte del Municipio de Cuenta en la Tesorería Municipal para la Prevención y Atención de Desastres y continuara con el acuerdo emanado por el Concejo Municipal donde se apropian recursos para el cuerpo de Bomberos Voluntarios

**MATRIZ DE AMENAZAS ANTROPICAS DEL MUNICIPIO DE ANSERMANUEVO VALLE DEL CAUCA.**

TIPO DE AMENAZA	UBICACIÓN	SOLUCION	TIEMPO
Incendios Forestales.	Corregimiento de la Cabaña y Vereda del Real Brillante	Capacitación y Sensibilización en el tema	Durante la vigencia del P.B.O.T.
Reubicación de Valbulas de Gas Natural	Muy Cerca de centros Poblados (15 Mt.)	Concertación para Reubicación	Corto Plazo.
Expendios de Gas Propano.	Dentro del Perímetro Urbano	Concertación para Reubicación de los expendios	Corto Plazo
Expendios de Combustibles	Dentro del Perímetro Urbano	Concertación para Reubicación de los expendios	Corto y Mediano Plazo

#### **Artículo 11.** Delimitación del perímetro urbano

Para la delimitación del perímetro urbano del municipio de Ansermanuevo se determina según las proyecciones de vivienda requeridas para el año 2015:

VIVIENDAS REQUERIDAS: 1560n

AREA DISPONIBLE DENTRO DEL PERIMETRO URBANO: 16 Has SIENDO SU AREA UTIL 6.4Has. Para una densidad de 40 viviendas/Ha. Serian 256 Viviendas; para 50 viviendas/Has serian 320 viviendas y para 60 viviendas/Ha serian 384 viviendas.

Se adopta que en esas 6.4Has disponibles dentro del suelo urbano se ubicarían 384 viviendas continuando con un déficit de 1176 viviendas para alcanzar la proyección de viviendas requeridas.

El área requerida para albergar el total de viviendas proyectadas es de 20Has con una densidad de 60 viviendas por Ha, por lo tanto se determina un área de expansión para el municipio de 20Has en la zona sur del casco urbano, lo cual se identifica en el plano No

A la zona de expansión con cercanía al matadero municipal, alrededor de este se dejara un área de protección de 20 metros, la que se declara como suelo de protección (ver plano P 4), además se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones en dicha área. Para la utilización de esta área de expansión se debe realizar un estudio de ocupación del suelo.

Las áreas de expansión urbana proyectadas están conectadas directamente con el sistema vial municipal e intermunicipal no quedando aisladas del casco urbano existente.

#### **Capítulo IV. Políticas del Uso del Suelo.**

##### **Artículo 12.** Clasificación.

Se clasifica el suelo del municipio de Ansermanuevo según las siguientes clasificaciones de acuerdo a como aparece en el plano No 18

a) SUELO URBANO: El área Urbana del municipio de Ansermanuevo está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, cuyo destino corresponde a la vida en comunidad, con alta densidad e interacción y disponibilidad de todos los servicios públicos. De acuerdo a los lineamientos que sobre este aspecto emana la Ley 388 de 1997, el perímetro urbano debe ser igual al perímetro de servicios, por lo tanto todo predio incluido en esta categoría de suelo debe contar con servicios públicos instalados y que se identifican en el plano # 15

b) SUELO RURAL: Lo constituye los terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a sus usos agropecuarios, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, se incluye en esta categoría a los centros poblados menores que

son: La Cabaña, El villar, El Vergel, Gramalote y Anacaro.

c) SUELO DE PROTECCIÓN: son las áreas en las cuales no hay posibilidad de urbanizar debido a características geográficas, paisajísticas o ambientales las cuales no pueden ser intervenidas de ninguna forma.

Corresponde a esta categoría:

- 1). Las áreas de reserva para la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje además las zonas de amenazas y riesgos.
- 2). Las áreas de localización de infraestructura y equipamiento básico que garanticen las adecuadas relaciones funciones entre zonas urbanas, rurales y las vías, así como las áreas de prestación de servicios públicos

## **Capítulo V. EL SISTEMA VIAL , Plano No 13**

### **Artículo 13. Política.**

Fortalecer la infraestructura vial del municipio con relación a la ubicación.

Noroccidental de Este, igualmente articular la infraestructura vial intermunicipal que permita la armonía con el medio ambiente, así como consolidar la red vial existente en el municipio

Mejoramiento prestación del Servicio Publico en el municipio y a nivel Intermunicipal

Objetivos:

- 1 Mejorar el sistema vial que permita el acceso tanto urbano como rural para fortalecer las relaciones entre los diferentes asentamientos
- 2 Definir alternativas viales que permita dar solución a corto plazo al tráfico pesado en su paso por la cabecera (Vía Pueblo Nuevo – Trocaderos).
- 3 Adquisición de terrenos que permita la construcción de vías alternas beneficiando a la población en general para conservar la infraestructura vial existente.
- 4 Diseñar e implementar construcción de vías que permita el desplazamiento en bicicleta de los pobladores tanto para la práctica del deporte como solución al transporte
- 5 Mejoramiento de la cobertura de transporte en el área rural, que garantice la buena comercialización de los productos.
- 6 Impulsar la relación vial del municipio con la vía cordillerana que une los asentamientos de ladera en la cordillera occidental.

### **Artículo 14. Acciones estratégicas.**

- 7 Realizar el mantenimiento periódico a las vías rurales durante toda la vigencia del PBOT, responsabilizándose de Esta la Administración Municipal.
- 8 Construcción de obras de arte en las vías rurales requeridas que garantice el buen funcionamiento de las mismas.
- 9 Prever los diferentes impactos tanto sociales como ambientales en los proyectos viales a ejecutarse.
- 10 Continuar con la política Interadministrativa de “Peón Caminero” que garantice el continuo mantenimiento de las vías rurales
- 11 Concertar con los diferentes actores el desarrollo vial que conlleve a lograr los objetivos de modelo territorial y la visión del P.O.T
- 12 Se propone la construcción de 2 vías periféricas principales localizadas en costados opuestos del casco urbano de carácter intermunicipal e interdepartamental entre la cabecera de Ansermanuevo y distintos puntos estratégicos cuyos trazados deberán ser producto de estudios técnicos posteriores:
- 13 Vía El Cairo - Ansermanuevo - Carretera Central Cartago-Cali:  
Vía circunvalar a través de la cual se elimina el paso actual de tráfico pesado por la cabecera de Ansermanuevo y se acortan las distancias entre los municipios de Cartago, El Cairo, Argelia y San José del Palmar (Dpto del Chocó).

- Vía Ansermanuevo – El Aguila:  
Vía circunvalar para facilitar la conexión entre ambas cabeceras estableciendo contacto a través de los asentamientos de Villanueva, El Vergel, La María y Argelia (Dpto de Risaralda). En la actualidad, esta conexión se realiza por Pueblo Nuevo, mediante una vía de sección pequeña y trazado en mal estado.

## **Capítulo VI. Los Servicios Públicos y Equipamiento.**

### **Artículo 15. Política.**

Definición de la infraestructura de equipamiento básico y servicios públicos: Conformada por toda la red que sirve para la prestación de los servicios a la comunidad en lo referente a salud, educación, cultura, saneamiento ambiental y servicios a la comunidad en acueducto, alcantarillado y manejo de residuos sólidos.

### **Artículo 16. Objetivos Generales.**

- 14 Garantizar el equipamiento básico y los servicios públicos a nivel regional dentro del área de desarrollo integral del municipio de Ansermanuevo de tal manera que se garantice el acceso al 100% de la población.
- 15 Garantizar que todas las cabeceras de corregimientos menores tengan garantizado los servicios básicos de acueducto, alcantarillado, manejo de residuos sólidos, básica primaria y puestos de salud.
- 16 La prestación de servicios públicos se podrá hacer a cualquier centro poblado y/o urbanización, siempre y cuando se determine que no se encuentre en áreas de alta amenaza natural y/o riesgo no mitigable, conforme a lo estipulado en el artículo 139 de la Ley 142 y de 1994 y la Ley 9 de 1989.
- 17 Racionalizar la inversión en infraestructura de servicios y equipamiento de acuerdo al modelo territorial propuesto.

### **Artículo 17. Estrategias Generales, en diversos sistemas y servicios.**

Las siguientes estrategias cumplen con los objetivos propuestos:

- 18 Adecuación de la infraestructura de los colegios del Villar, el Vergel y la Concentración Rural así como los actuales colegios urbanos.
- 19 Adecuación del matadero municipal y potenciarlo para uso regional.
- 20 Adecuación de los sistemas de comunicación rural con telefonía y radioteléfonos.
- 21 Adecuación de la red de prestación de servicios de salud, educación y recreación.

Acciones estratégicas sobre el sistema de acueducto:

- 22 Hacer cumplir la reglamentación sobre el manejo adecuado de las cuencas y reservas hídricas durante la vigencia del PBOT.
- 23 Proteger y llevar a cabo procesos de descontaminación de las fuentes hídricas que abastecen los acueductos durante la vigencia del PBOT.
- 24 Realización un plan de manejo, protección y descontaminación de los acueductos veredales al término de los primeros cinco años de vigencia del PBOT.
- 25 Realización del plan maestro de acueducto para la cabecera municipal y para los centros poblados principales de Villar, Vergel, La Cabaña, Anacaro y Gramalote y en cuyos alcances contemple la ampliación de la capacidad de almacenaje del acueducto urbano, reposición, ampliación de las redes y plan de descontaminación del acueducto al término de los primeros cinco años del PBOT.
- 26 Reconstrucción del Acueducto de la vereda La Esperanza.
- 27 Ampliación de la Infraestructura de Captación y Almacenamiento de Agua Potable para el

casco urbano.

Acciones estratégicas sobre el sistema de alcantarillado:

- 28 Ejecución del Plan Maestro de Alcantarillado en un plazo no mayor a tres años, asumiendo los objetivos y la propuesta de localización de planta de tratamiento de acuerdo al plano No 15, declarando como suelo de protección estas áreas.
- 29 Cambiar los tramos deteriorados e insuficientes del casco urbano en un plazo no mayor de siete años.
- 30 Implementación de controles de contaminación a través de programas de capacitación durante la duración del PBOT.
- 31 Implementación de programas de capacitación ambiental donde el manejo de aguas residuales sea prioritario durante la duración del PBOT.

Construcción de Sistemas sépticos en los centros poblados menores durante la duración del PBOT.

Implementación de programas de manejo integral de residuos sólidos, material de arrastre y reciclaje durante la implementación del PBOT.

En los asentamientos principales de El Villar, El Vergel, Anacaro y Gramalote, se realizará en el corto plazo la adquisición de los terrenos, consecución de Licencia Ambiental, los diseños y el inicio de la gestión para las plantas de tratamiento de aguas residuales. En el mediano plazo se efectuará la construcción y la puesta en marcha de dichas plantas.

En los centros poblados menores y secundarios del área rural, a más tardar en el mediano plazo se implementarán soluciones de sistemas de saneamientos ambientales adecuados de acuerdo a estudios técnicos del terreno y características del agua residual a tratar

El municipio priorizará en la Cuenca del Río Chanco, la construcción de los sistemas de Saneamientos Ambientales para la descontaminación de las aguas.

Los sistemas de tratamiento de las aguas servidas en las zonas de ladera, deberán construirse teniendo en cuenta las condiciones de topografía, suelos, permeabilidad, características del agua a tratar

*Acciones estratégicas sobre el servicio de energía*

- 32 Lograr una cobertura del 100 % en calidad e infraestructura.

Acciones estratégicas sobre el manejo de residuos sólidos y escombros

- 33 La administración municipal realizará el plan maestro de residuos sólidos que se genera en el municipio (domiciliarios ,escombros ,hospitalarios ,lodos, etc.), en un término de aproximadamente seis meses después de la aprobación del PBOT.
- 34 Los sistemas de manejo y disposición final de lodos que se generan en una planta de consumo humano y en la planta de tratamiento de aguas residuales domésticas se incluyan en el sistema de tratamiento respectivo ,y el manejo y disposición final de residuos que se generen en dicho sistema deberá articularse con el plan manejo de residuos sólidos y cumplir con la normatividad vigente.
- 35 En el plan maestro el municipio articulará su estructura estructural en torno al manejo de los residuos sólidos en el sector urbano y rural ,mediante estrategias y actividades que apunten a la solución de problemas de manejo de residuos sólidos del municipio.
- 36 Proyectar convenios intermunicipales para el manejo integral del manejo de los residuos sólidos de tal manera que Ansermanuevo se convierta en una alternativa de empresa de manejo donde se apoyen programas de lombricultura ,compos, reciclaje y similares.
- 37 Implementar programas de sensibilización y capacitación de manejos de residuos sólidos en

- áreas rurales.
- 38 Sensibilización y capacitación en torno al reciclaje realizada directamente en la fuente de generación.
  - 39 El municipio al definir el sitio de disposición final de residuos sólidos deberá tener en cuenta las especificaciones indicadas en el reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico Ras 98, título f del Ministerio de Desarrollo Económico o la normatividad vigente.
  - 40 El municipio para el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, cumplirá con las especificaciones de la resolución 541 de diciembre 14 de 1994.
  - 41 La Gestión Integral de los residuos Hospitalarios y similares, debe cumplir con el decreto 2676 de Diciembre del 2000.
  - 42 La Clausura del sitio de disposición final debe realizarse por medio de un plan de Manejo Ambiental y posteriormente declarará el área como suelo de protección.
  - 43 Se tendrá en cuenta la Licencia Ambiental para la construcción y operación de sistemas de manejo, tratamiento y disposición final de residuos sólidos de acuerdo a la ley 99 del 93 y el decreto 1753 del 94.

## **Capítulo VII. El Sistema de Asentamientos.**

### **Artículo 18.** Concepto y conformación.

El sistema de asentamientos se conforma por diferentes núcleos poblados que presenta diversos niveles de actividades económicas, de servicios, educativas, residenciales, culturales relacionadas entre sí.

Esta conformadas por :

- 44 Cabecera Municipal.
- 45 Asentamientos Principales
- 46 Asentamientos Secundarios
- 47 Asentamientos menores

#### **CABECERA MUNICIPAL.**

Es el núcleo político administrativo y centro económico de prestación de servicios sociales y a su vez concentra el mayor número de habitantes.

#### **ASENTAMIENTOS PRINCIPALES:**

Son los centros de segunda jerarquía después de la cabecera municipal que presentan menor desarrollo de servicios y comercio cuenta con ubicación de industrias integradas (maquilas), sirviendo de filtro para la migración no solo de los mismos habitantes sino de los municipios vecinos, entre los que existen: El Villar, El Vergel, Anacaro, Gramalote,

#### **ASENTAMIENTOS SECUNDARIOS:**

Lo constituyen aquellos asentamientos con una infraestructura mínima de servicios, dependiendo en gran parte de la actividad agrícola y son: La Cabaña, San Agustín, La Hondura, El Roble, Tres Esquinas, La Diamantina.

#### **ASENTAMIENTOS MENORES:**

Lo constituyen los asentamiento con incipientes servicios públicos, presentan baja concentración poblacional siendo su desarrollo habitacional disperso, no cuenta con desarrollo comercial ni de servicios y dependen de los centros poblados primarios y la cabecera municipal, estos son: La Pedrera, La Primavera, El Real Brillante, El Consuelo, La Manuela, La Puerta, Morrórico, Palo Negro, Santa Barbara, Quiebra del Roble, El Cipres, El Real Placer, Lusitania, El Diamante, Las Palomas, La Mesenia, La Playa, La Esperanza, La Divisa, Yarumal, El Castillo, La Popalita, Bajo Tigre, Alto Tigre, El Pedral, El Brillante, El Café, El Placer, Calabazas, La Florida.

### **Artículo 19.** Programas estratégicos.

1. Impulsar y desarrollar programas de piscicultura en la zona plana del municipio y eventualmente en zonas de ladera previo estudio.

2. Elaborar y ejecutar el plan de desarrollo turístico para el municipio
3. Diseño rollo de actividades académicas de desarrollo ambiental.

## TITULO II

### INSTRUMENTOS DE GESTION

#### Capítulo VIII. Instrumento de Gestión, Intervención y Financieros

##### **Artículo 20.** Instrumento de Gestión Urbana. Concepto.

Se definen como instrumentos de gestión aquellos procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin permitir la puesta en marcha de las determinaciones derivadas del PBOT. De acuerdo a lo dispuesto por la Ley 388/97 se listan de la siguiente manera:

1. De intervención sobre la estructura predial;
2. De intervención sobre los derechos de propiedad;
3. Financieros
4. Para el reparto de cargas y beneficios.

##### **Artículo 21.** Instrumentos de intervención sobre la estructura predial.

Los instrumentos que se enumeran a continuación permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana y la estructura predial, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de un área definida como Unidad de Actuación Urbanística en suelo urbano o de expansión urbana. Los instrumentos que permiten transformar la estructura predial dando pie a un proceso de englobe, son:

1. Integración inmobiliaria. Consiste en reunir o englobar diversos inmuebles para luego subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos con el fin de enajenarlos.
2. Reajuste de Tierras. Consiste en reunir o englobar diversos terrenos en forma adecuada y dotarlos de obras infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

Estos instrumentos se desarrollaran conforme lo disponible la ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997.

##### **Artículo 22.** Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad.

En desarrollo de la función social y ecológica de la propiedad recocida por la Constitución Nacional y desarrollada entre otras por la ley 388 de 1997, se enumeran los siguientes instrumentos que permiten intervenir de manera directa sobre el derecho de propiedad para garantizar el cumplimiento de dicha función y para cumplir con los objetivos del ordenamiento territorial:

1. La Enajenación Voluntaria: Según lo dispuesto en la ley, procede cuando existe acuerdo en la compraventa entre la administración Municipal, las entidades del nivel departamental o Nacional, y los propietarios de inmuebles o terrenos declarados como de utilidad pública o de interés social.
2. La Enajenación forzosa: Procede por incumplimiento de la función social de la propiedad, y consiste en venta mediante pública subasta ordenada por la autoridad competente, de uno o varios terrenos localizados en un sector declarado como de desarrollo o construcción prioritarios, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Esquema de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, siempre y cuando el propietario no los haya urbanizado o construido, según el caso, dentro de los términos establecidos por Ley.
3. La Expropiación de la vía judicial: Cuando se agota la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria de un inmueble declarado de utilidad e interés social, se procederá a la expropiación por vía judicial.

4. Expropiación por Vía Administrativa: Se tramita exclusivamente por las autoridades administrativas, cuando éstas consideren que existen especiales condiciones de urgencia, siempre su finalidad corresponda a lo señalado en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se consideran motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa, el incumplimiento función social de la propiedad por parte del adquiriente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles declarados de desarrollo y construcción prioritarios, que no fueron desarrollados en los plazos establecidos en la ley.

Las condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa son las declaradas por la instancia o autoridad que se señala en el presente plan o en acuerdos posteriores, expedidos por el Concejo Municipal

5. La declaratoria de Desarrollo y Construcción prioritarios: Con el fin de garantizar el principio constitucional de la función social de la propiedad, en el presente Plan Básico de ordenamiento, o en los instrumentos que lo desarrollen, se identificarán sectores, áreas o inmuebles que deben ser urbanizados o construidos dentro de los términos establecidos en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997. Vencido dicho plazo sin que cumpla con tal obligación, los inmuebles objeto de la presente declaración serán materia de enajenación forzosa y expropiación.

En el Programa de Ejecución que se adopta para la presente vigencia se establecen los predios que se declararan de desarrollo para Vivienda de Interés social

**Artículo 23.** Enajenación voluntaria o expropiación.

El Municipio de Ansermanuevo, podrá adquirir por enajenación voluntaria inmuebles de las áreas urbanas o suburbanas o decretas su expropiación, para los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59 a 62 de la Ley 388 de 1997, no se requerirá de orden del Concejo para que las entidades competentes puedan decretar la expropiación de inmuebles para los fines mencionados en el inciso anterior.

**Artículo 24.** Los inmuebles que se pretendan adquirir por enajenación voluntaria.

El precio máximo de adquisición, cualquiera que sea la entidad adquiriente, será el fijado de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59 a 62 de la Ley 388 de 1997, no se requerirá de orden del Concejo para que las entidades competentes puedan decretar la expropiación de inmuebles para los fines mencionados en el inciso anterior.

**Artículo 25.** La Expropiación por vía administrativa

Con fundamento en el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por el Alcalde Municipal, mediante acto administrativo motivado, previo concepto del Consejo de Gobierno Municipal.

Dicha declaratoria de urgencia deberá hacerse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Ley referida.

La misma regla se aplicará para lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 60 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 26.** Proceso de expropiación por vía administrativa

Es competente para adelantar el proceso de expropiación por vía administrativa, o para realizar el acuerdo formal para enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 27.** La enajenación forzosa.

El proceso de enajenación forzosa en pública subasta será iniciado cuando se presente alguno de los eventos previstos en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, con relación a los terrenos declarados como de desarrollo o construcción prioritarios en el programa de ejecución, en este Esquema o en los Instrumentos que lo desarrollen.

**Artículo 28.** Régimen jurídico.

La declaratoria de desarrollo o construcción prioritarios y el proceso de enajenación forzosa se adelantara con sujeción a lo dispuesto en el Capítulo VI (artículo 52 a 57 de la Ley 388 de 1997).

**Artículo 29.** Instrumentos Financieros.

Son instrumentos financieros los siguientes:

1. La participación en plusvalía: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Nacional, las acciones urbanísticas o actos administrativos que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando el precio del suelo, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías generadas por dichas acciones. Esta participación se destinara a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio Municipal.

Las normas para la aplicación de la plusvalía serán definidas por el Concejo Municipal mediante Acuerdo de carácter general.

2. La Compensación mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4. Del decreto 151 de 1998, la compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles en el presente plan o en los instrumentos que lo desarrollen. Los derechos de construcción y desarrollo permite trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.

3. Pagares de Reforma Urbana: Son títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, que podrá expedir el municipio de Ansermanuevo, con el fin de pagar el valor de las indemnizaciones de los inmuebles que adquiera el mismo, por enajenación voluntaria, o para pagar la indemnización correspondiente, en el caso de expropiación.

4. Bonos de Reforma: El Municipio, previa apropiación del cupo de endeudamiento por parte del Concejo Municipal, podrá emitir títulos de deuda pública sin garantía de la Nación, denominados bonos de reforma urbana, a efecto de destinarlos a la financiación de proyectos de renovación urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones deportivas y recreativas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental y la compra de predios en las zonas de protección ambiental.

5. Multas. Son sanciones pecuniarias que se imponen a los infractores 104 y 105 de la ley 9 de 1989.

De acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes relacionadas con dichas materias, mediante resolución motivada, previo proceso administrativo y/o policivo

**Artículo 30.** Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios.

Son instrumentos para el reparto de cargas y beneficios:

1. Las Compensaciones. Son los mecanismos que permiten redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados del ordenamiento territorial.

2. El aprovechamiento urbanístico. Los costos y beneficios del desarrollo urbano deben ser sufragados y distribuidos equitativamente entre los partícipes y beneficiarios de las acciones urbanísticas.

3. Transferencia de derechos de desarrollo y construcción. Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción a un predio definido como

receptor de los mismos.

4. Unidades de actuación Urbanística. Corresponde a las áreas conformadas por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación se señalara explícitamente en los respectivos planes parciales, como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las áreas objeto de un desarrollo o construcción mediante unidades de actuación urbanística son aquellas localizadas en suelo urbano con tratamientos de desarrollo, consolidación renovación urbano y preservación, o en suelo expansión urbana con tratamiento de desarrollo.

5. Cooperación entre Participes. Mediante el sistema de cooperación entre participes se puede repartir equitativamente entre los propietarios las cargas y beneficios generados por el desarrollo de las unidades de actuación urbanística que no requieran una nueva configuración predial de su superficie, siempre que se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, según lo definido en el plan parcial y previa aprobación de las autoridades de Planeación.

## **Capítulo IX. Programa de Ejecución.**

### **Artículo 31. Concepto.**

El Programa de Ejecución define, con carácter obligatorio, las actuaciones urbanísticas y las operaciones urbanas específicas contempladas en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que la administración municipal de turno se obliga a ejecutar hasta la terminación de su periodo constitucional.

### **Artículo 32. Competencia.**

La adopción del Programa de Ejecución es de competencia del Concejo Municipal del municipio de Ansermanuevo.

### **Artículo 33. Trámite.**

El programa de ejecución se ajustara a lo previsto en el respectivo Plan de Desarrollo,

señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Dicho programa se integrará al plan de inversiones de tal manera que conjuntamente con éste, sea puesto a consideración del Concejo Municipal por parte del Alcalde.

### **Artículo 34. Contenido mínimo.**

En todo caso el Programa de ejecución deberá incluir lo siguiente:

1. Los programas y proyectos u obras de infraestructura vial.
2. Los programas y proyectos u obras de infraestructura de transporte.
3. Los programas, proyectos u obras de redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
4. La localización de los predios para la ejecución de programas y proyectos urbanísticos, que contemplen la provisión de vivienda de interés social. Y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta. De dichos programas y proyectos.
5. La determinación de los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo y /o construcción se declare como prioritario.

**Artículo 35.** Las Areas Objeto de Plusvalía

El municipio al término de seis meses después de aprobado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Definirá las áreas objeto de plusvalía identificadas como áreas de expansión y seguirá los lineamientos de la ley 388 de 1997.

Las áreas destinadas para vivienda de interés social se encuentran discriminadas en el Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento.

**Artículo 36.** Espacialización de las inversiones de corto plazo.

Las inversiones correspondientes a la actual administración y que cumplen con el modelo territorial propuesto se desglosan por componente en el cuadro siguiente. Así mismo el cronograma de actividades, la responsabilidades y las fuentes de los recursos financieros.

**Artículo 37.** Actuaciones Territoriales Estratégicas, Prioridades y Programación

Las siguientes tablas registran las actuaciones estratégicas, el cronograma de actividades, los responsables y fuentes de recursos de los proyectos estructurantes.

**LIBRO II**

**COMPONENTE URBANO**

**TITULO I**

**DEL SUELO URBANO**

**Capítulo I Concepto, políticas generales, objetivos, estrategias y acciones para el mediano y corto plazo.**

**Artículo 38.** Concepto:

El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, cuyo destino corresponde a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción y disponibilidad de todos los servicios públicos. El suelo urbano en el municipio de Ansermanuevo, cumple un rol importante no solo a nivel municipal sino regional.

En el suelo urbano se concentra el mayor porcentaje de habitantes del municipio y cumple la función de principal núcleo político-administrativo, de servicios, de intercambio, siendo su ordenamiento territorial una oportunidad para mejorar las condiciones de vida de los habitantes del municipio, articular y mejorar la prestación de servicios a la región.

**Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipio de Ansermanuevo  
Plan de Inversiones del PBOT  
Inversiones A Corto Plazo Actual Administración  
( Sept 2000)**

	UBICACIÓN GEOGRÁFICA	COSTO
--	----------------------	-------

**Componente Urbano.**

**\$**

**Educación**

Terminación de salones Escuela Laureano Gómez	Barrio El Cementerio	10,511,500
Construcción baterías sanitarias Colegio Marco Fidel Suarez	Barrio Plaza Vieja	16,025,942
Reparación Escuelas Zona Urbana	Mpio Ansermanuevo	260,000
Enlucimiento Escuelas Urbanos	Municipio Ansermanuevo	383,410
Pago servicios públicos establecimientos Educativos	Mpio. Ansermanuevo	10,000,000

**Equipamientos Sociales, Recreación y Deporte.**

Reparación Hogar de Bienestar del Abuelo Recreación y Deporte	Carrera 9 con calle 7	1,500,000
Reparación Polideportivo Municipal	Carrera 8 con calle 8	407,700

Reparación Coliseo	Colegio Santa Ana de los Caballeros	1,499,000
Terminación Estadio Municipal.	Cabecera Urbana	41,349,136
Mantenimiento Casa de la Cultura.	Area Urbana	465,145

**Estructura Ambiental - Saneamiento**

Reparación alcantarillado	Barrio Vivienda Obrera II etapa	20,682,442
Tratamiento y disposición final de basuras	Municipio Ansermanuevo	5,126,000
Canalización de aguas	Barrio Salazar Alto	3,500,000

**Vivienda**

Mejoramiento de vivienda	Zona Urbana	2,500,000
--------------------------	-------------	-----------

**Alumbrado Público**

Adecuación alumbrado publico	Cabecera Municipal	5,000,000
------------------------------	--------------------	-----------

**Transporte y Vías**

Reparcheo Vías	Cabecera Municipal	4,201,100
Pavimentación	Barrio Salazar Bajo	6,999,405
Pavimentación	Calle 2 con carrera 5	5,895,000
Pavimentación	Barrio Vivienda Obrera II Etapa	14,998,911

<b>TOTAL INVERSIONES COMPONENTE URBANO</b>	<b>151,304,691</b>
--	--------------------

**COMPONENTE RURAL****EDUCACIÓN**

Enlucimiento planteles educativos	Todos	12,343,800
	Todas	96,200

Mantenimiento Planteles Educativos		
Reparación Planteles Educativos	Zona Rural	17,882,806
Cerramiento escuela Juan XXIII	Vda. Lusitania	3,000,000

**SALUD**

Mantenimiento Puestos de Salud	Zona Rural	4,000,000
--------------------------------	------------	-----------

**Estructura Ambiental**

Protección y Recuperación de Subcuenca Q.El Toro	Convenio Federacafe	25,942,480
Reparación Acueductos	Zona Rural	23,785,389
Terminación Acueducto	Vda. El Tigre	15,930,570

Construcción Pozos Sépticos	Zona Rural	33,720,985
Reparación Alcantarillado	Zona Rural	47,983,100
Construcción Alcantarillado	Cgto. El Vergel	48,695,793
Disposición Residuos Sólidos		31000000

**VIVIENDA**

Compra de lote para reubicación vivienda.	Cgto. Gramalote	2000000
Construcción Vivienda	Cgto Gramalote	9,247,618
Mejoramiento de vivienda	Zona Rural	96,000

**EQUIPAMIENTO SOCIAL- Recreación y Deporte**

Construcción Caseta comunal	Cgto. San Agustín	2,978,300
Terminación Capilla	Vda. La Diamantina	6,811,800
Construcción Cancha Múltiple	Vda. Real Placer	4,399,999

**ALUMBRADO PUBLICO**

Electrificación Veredas	Zona Rural	5,000,000
Adecuación alumbrado Público	Zona Rural	1,757,766

**TRANSPORTE VIAS**

Mantenimiento de Vías Veredales	Zona Rural	66,752,283
Reparcheo de vías	Zona Rural	1,814,700
Reparación de Vías	Zona Rural	14,738,428
Pavimentación Barrio Villa San Carlos	Cgto. El Villar	4,988,340
Pavimentación	Cgto. Anacaro	9,990,925

<b><i>SUBTOTAL COMPONENTE RURAL</i></b>	<b><i>394,957,282</i></b>
---	---------------------------

<b>TOTAL INVERSIONES CORTO PLAZO PBOT</b>	<b>546,261,973</b>
---	--------------------

Programa de Ejecución Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ansermanuevo.

Actuaciones Territoriales estratégicas, Prioridades, Programación

Responsabilidades Gestión y Ejecución.			Programación												Responsables			
Suelo	Programa	Subprogramas. Proyectos	Prioridad	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	M P O	D P T	N A C	O T R
		Reforestación Entada Mpio	A												X	X	X	X
	Medio Ambiente.	Programa Arborización Embellecimiento y Jardinería	A												X			X
<b>U</b>		Plan Maestro de Acueducto.	A												X			X
<b>R</b>		Ejecutar Plan Maestro De Alcantarillado													X			X
<b>B</b>		Construcción Plantas De tratamiento	A												X			X
<b>A</b>	Servicios Públicos	Aguas Residuales.																
		Plan Maestro para la Gestión Residuos Sólidos	A												X			X
<b>N</b>		Construcc. Anillo Vial	A												X			
<b>O</b>		Mtto Adecuación vías Vehiculares	B												X			
	Sistema Vial	Proyecto Organización Tráfico y Factibilidad del Transporte Urbano	A												X			
	Espacio Público	Aumento índice Espacio Público	C												X			
	Equipamiento	Factibilidad Relocalización Plaza Mercado.	A												X			
		Construcción Terminal de Transporte.	B												X	X		
	VIS	Reubicación Vivienda.	A												X			
	Equipamientos Básicos	Dotación Centros Poblados Principales	A												X			



		Alto Riesgo																
		Proyecto VIS: Rurales.	B												X			
<b>PROTECCIÓN</b>	Zonificación Amenazas	Estudio de Zonificación de Amenazas.	A												X			X

El ordenamiento territorial del municipio de Ansermanuevo se guiará para consolidar la estructura compuesta por los sistemas generales que se organizan en todo el territorio donde se pueden articular las diferentes áreas del suelo, cuyas características urbanas y funcionales las convierten en zonas indispensables para el funcionamiento del municipio y para la prestación de servicios públicos y sociales, donde todo esto debe estar conjugado de manera armónica con el sistema ambiental.

De acuerdo a la visión definida para el municipio de Ansermanuevo de ser un municipio estable en el campo, por la infraestructura lograda a través de la diversificación agropecuaria, artesanal, industrial y turística y en la ciudad por el ámbito social logrado por un mejor nivel de vida soportada en parámetros de convivencia y alternativas de educación integral. Con una vocación integracionista aglutinante del devenir social de la comarca norte vallecaucana. Y con la misión de garantizar a la ciudadanía en general la vida, honra y bienes establecidos en la constitución y las leyes y la aplicación real de una mejor existencia, respetuosa de los derechos fundamentales y humanos y del Derecho Internacional Humanitario respaldados en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio.

**Artículo 39. Políticas Generales.**

1. Posicionar a Ansermanuevo como un polo de desarrollo del norte vallecaucano, la cual articulara principalmente a la región noroccidental del Valle del Cauca y con los departamentos vecinos de Choco y Risaralda.
2. Lograr un territorio articulado, ordenado en su conformación urbana, coherente a las condiciones físicas y ambientales, donde se consolide la visión de futuro y concertada, para convocar a los diferentes actores a un compromiso y la planificación a largo plazo que integre los intereses municipales y regionales.
3. Fortalecer las diversas opciones de desarrollo con criterios de sostenibilidad que garantice la equidad en el nivel de oportunidades de la población y la equidad de genero.
4. Alcanzar una economía local generando cadenas productivas propias, aprovechando la condición de ser un municipio de servicios regionales para desarrollar actividades agroindustriales, pecuarias, turísticas y manufactureras del bordado y calado, para disminuir el alto índice de desempleo que se presenta en el municipio.
5. Aprovechar mediante programas educativos la potencialidad cultural como factor de desarrollo, para mejorar las condiciones de vida de los habitantes, la convivencia ciudadana, rescatar los valores éticos y morales para lograr una identidad colectiva y de construcción de un proyecto colectivo.
6. Para mejorar los efectos urbanísticos municipales se recomienda el fortalecimiento de un sistema de planificación comunitario que funcionará en la totalidad del territorio, logrando una coordinación que permita avanzar rápidamente en la solución de problemas urbanos y rurales iniciando desde la unidad de la problemática, estas organizaciones deben ser sencillas y flexibles para mejorar la capacidad de gestión municipal.
7. Delimitar las áreas de expansión de tierras urbanizables para atender la demanda de vivienda de interés social.

**Artículo 40. Objetivos.**

Dentro de los objetivos generales para el ordenamiento territorial del suelo urbano y del suelo de expansión para el municipio de Ansermanuevo están:

1. Articular armónica y eficientemente el suelo urbano con los asentamientos rurales. De manera que garantice la prestación armónica de todos los servicios como salud,

- educación, recreación, administrativos, comerciales y de equipamiento básico.
2. Articular los centros poblados primarios y la cabecera urbana. Para posibilitar un proceso migratorio escalonado que sirvan de filtros al crecimiento desproporcionado de la cabecera, para lograr garantizar la infraestructura básica de prestación de servicios.
  3. Velar por el perfeccionamiento y racionalidad en la inversión pública y privada. De tal manera que se garanticen los recursos para el desarrollo del PBOT.
  4. Adecuar el planeamiento urbanístico para resolver parte de los problemas rurales en armonía con la política agraria.
  5. Generar conciencia por la conservación y mejora del municipio en la construcción de viviendas nuevas y rehabilitación de antiguas. La oficina de planeación la cual deberá contar con los recursos necesarios y los medios adecuados para esto.
  6. La Administración Municipal deberá mantener un compromiso con el desarrollo e implementación del PBOT a nivel local.
  7. Propender por la articulación de la cabecera municipal con la subregión norte vallecaucana y un uso racional de la infraestructura de servicios regionales, incluyendo el desarrollo del aeropuerto de Cartago.
  8. Hacer cumplir la legislación y normatividad urbanística por parte de la administración municipal
  9. Lograr la conformación de una mejor y más eficiente organización urbano – rural y para corregir las deficiencias existentes en la planeación física.

#### **Artículo 41.** Objetivos de los aspectos normativos.

Son aspectos normativos de las políticas de ordenamiento territorial las directrices de naturaleza legal y reglamentaria que permitan definir el proceso de desarrollo para todas las áreas, sectores e inmuebles que conforman el territorio del municipio de Ansermanuevo. Tales aspectos comprenden en especial, los siguientes objetivos:

1. Adopción de reglamentaciones urbanísticas que encaucen el desarrollo y conformación de las áreas urbanas y rurales.
2. Amplia publicidad de las reglamentaciones urbanísticas.
3. Expedición prioritaria de las reglamentaciones de los sectores en los cuales falte la precisión necesaria para el otorgamiento de licencias de urbanismo y de construcción para el desenvolvimiento de los usos permitidos.
4. Adopción de procedimientos claros para el trámite de peticiones relacionadas con el desarrollo físico, de manera que se cumplan los siguientes objetivos específicos:
  - a) Distribución y definición precisas de las responsabilidades de los funcionarios encargados de diligenciar y resolver las solicitudes y cumplir determinadas funciones relacionadas con el planeamiento físico;
  - b) Observancia rigurosa de los términos para el ejercicio de las respectivas competencias;
  - c) Vinculación a los procedimientos y decisiones administrativas de todos los interesados y de los terceros potencialmente afectados;
  - d) Observancia del ordenamiento procesal especial consagrado en los artículos 63 a 65 de la Ley 9ª de 1989 o normas que lo modifiquen o complementen para el trámite de las licencias, permisos o patentes, para la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, para urbanización y parcelación, y para el funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales, en las áreas urbanas y rurales.
  - e) Observancia de los principios orientadores de las actuaciones administrativas, conforme a lo dispuesto por el artículo 3º del Código Contencioso Administrativo y las demás normas pertinentes de la parte primera del mencionado código.
  - f) Formación de expedientes con una única identificación mientras se surten todos los actos de trámite y hasta que se profiera la providencia que ponga fin a la actuación.
5. Sujeción al plan preestablecido y a las correspondientes reglamentaciones, de todas las actividades ejercidas por personas o entidades que actúan sobre el suelo y los demás elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, en especial las siguientes:

- a) Las actividades de subdivisión, parcelación o loteo de terrenos y creación o segregación de predios por los sistemas de copropiedad y propiedad horizontal;
- b) Las actividades de urbanización de los terrenos susceptibles de ser desarrollados en usos urbanos;
- c) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de vías de toda clase y los servicios complementarios de las mismas como zonas verdes;
- d) Las actividades públicas y privadas de dotación, adecuación y amoblamiento de los espacios públicos, en particular aquéllos que son bienes de uso público;
- e) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos y obras de infraestructura;
- f) Las actividades de explotación en usos agrícolas o mineros de las áreas rurales;
- g) Las actividades de construcción y demolición de edificios;
- h) Las actividades comerciales, industriales, cívicas, institucionales, recreativas y de servicios ejercidas en edificaciones y espacios adecuados para el ejercicio de ellas, e
- i) Las actividades industriales, comerciales e institucionales y de servicios potencialmente generadoras de impacto social, ambiental o urbanístico y las actividades contaminantes, así como las actividades de control de los impactos y de la contaminación.

**Artículo 42.** Objetivos de los aspectos administrativos de las políticas de ordenamiento territorial

Los aspectos administrativos de las políticas de ordenamiento territorial buscan establecer un sistema de relaciones jurídico - administrativas y competencias institucionales que sirvan a la realización de los objetivos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, en forma eficiente y coordinada entre el sector privado y las diversas entidades del sector público. Se destacan entre tales aspectos, los siguientes objetivos:

1. Eficiencia de las instituciones y organismos de control e impulsión del desarrollo, así como el fortalecimiento o recuperación de la confianza pública en los mismos, de manera que se garantice una ordenada transformación de los sectores sin desarrollar, la protección de las áreas consolidadas, la utilización quieta y pacífica de la propiedad inmueble con arreglo a las normas sobre usos de los terrenos y edificaciones, al plan de servicios públicos y de obras públicas y en general, a las reglamentaciones urbanísticas y el marchitamiento paulatino de la legalización como instrumento generalizado de definición del desarrollo, a fin de que se convierta en institución urbana de excepción.
2. Reforma de la administración municipal para reglamentar la estructura y funciones de las distintas dependencias y establecer las responsabilidades de los servidores públicos, de manera que se garantice la adecuada realización de los planes, programas y atribuciones municipales relacionadas con el desarrollo físico y especialmente para que se lleven a la práctica las instituciones contempladas por las disposiciones sobre ordenamiento territorial vigentes, sin que se presente dualidad de funciones.
3. Culminación de las actuaciones y gestiones para la expedición de los actos de legalización de las zonas, asentamientos, barrios y desarrollos, ordenados por el presente Acuerdo.

**Artículo 43.** Objetivos de los aspectos financieros y presupuestales de las políticas de ordenamiento territorial.

Las políticas de ordenamiento territorial en el campo financiero y presupuestal están orientadas a garantizar el financiamiento de las obras públicas requeridas para la realización del plan de ordenamiento territorial.

Son objetivos de ordenamiento territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo económico que permitan la utilización óptima de los recursos tributarios, de la transferencia de los ingresos corrientes de la nación, de las contribuciones, de las tasas, de los recursos propios y del crédito, así como la medición de la rentabilidad social de las inversiones y su proyección.
2. Fortalecimiento de la contribución de valorización como medio de financiamiento y redistribución del costo de las obras públicas.
3. Incorporación de los instrumentos financieros creados por la Ley 9ª de 1989.

4. Establecimiento de incentivos tributarios y crediticios, así como de tarifas diferenciales de servicios públicos, para fomentar la realización de las políticas de ordenamiento territorial.
5. Elaboración del presupuesto de inversión del municipio de Ansermanuevo, con sujeción a los programas de inversión determinados en los planes generales de desarrollo y de ordenamiento territorial, dando prioridad a aquellas obras iniciadas durante vigencias anteriores.

#### **Artículo 44. Estrategias**

Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias:

- a) Mejorar, incrementar y acelerar el crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios.
- b) Concertar el desarrollo y participación ciudadana y comunitaria.
- c) Adecuar y mejorar el ordenamiento físico y el equipamiento urbano y rural.
- d) Adecuar la administración para una mejor presentación de los servicios.

La estrategia de mejoramiento, incremento y aceleración de crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios, se desarrollará a través de las siguientes acciones:

- a) Actualizar, adicionar y mejorar la información de la base tributaria.
- b) Modernizar y sistematizar los procesos de liquidación, cobro y recaudo de los ingresos fiscales del municipio.
- c) Implementar a nivel municipal las normas y disposiciones en materia tributaria y fiscal vigentes a nivel nacional.
- d) Racionalizar el gasto público para el control de incremento de los gastos de funcionamiento, el servicio de la deuda y las transferencias, de manera que se incremente el margen disponible para inversión.
- e) Identificar y adoptar nuevas fuentes de ingreso municipal.
- f) Racionalizar la utilización de recursos provenientes del crédito para la financiación de programas y proyectos previstos en los planes de desarrollo municipal y en el presente Plan Básico de ordenamiento territorial.
- g) Asignación de la mayor parte de la inversión al gasto social, de manera que se beneficien los asentamientos subnormales, con más bajos índices de calidad de vida, se redistribuya el ingreso y se estimule el esfuerzo de la comunidad, siendo prioridad, los sectores de agua PBOtable, saneamiento básico, salud, educación, vivienda y nutrición.
- h) Incentivar y fomentar la inversión pública y privada en el municipio, a través de la creación de incentivos tributarios, en aquellos sectores económicos que faciliten o posibiliten la generación de empleos.

La estrategia de adecuación y mejoramiento del ordenamiento físico y equipamiento urbano y rural, se llevará a cabo a través de las siguientes acciones:

- a) Ordenar y encauzar el desarrollo físico del municipio, determinando las áreas urbanas y rurales, zonificación, usos del suelo y controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.
- b) Adoptar normas urbanísticas, que regulen las actividades de urbanización y construcción.
- c) Elaborar y adoptar el plan vial municipal, como un elemento de integración de los diferentes espacios en que se divide y se subdivide el territorio municipal, tanto en sus áreas urbanas, como en las rurales.
- d) Incluir en el plan de inversiones a corto y mediano plazo, los recursos tendientes a mejorar, ampliar y garantizar la construcción y el adecuado mantenimiento de los servicios públicos y de las obras de infraestructura física, a cargo del municipio, involucrando a su vez, una coordinación con los demás niveles de la administración pública.
- e) Racionalizar la utilización del servicio de transporte público y privado en el municipio, buscando con ello una mayor eficiencia en su prestación.
- f) Promover la celebración de convenios con entidades de derecho público y privado, para el establecimiento de mecanismos conjuntos de planificación de los servicios públicos, programas y

proyectos de inversión.

- g) Elaborar, promover y adoptar un plan de mejoramiento integral de zonas subnormales, que incluya las inversiones necesarias para dotarlos de infraestructura, legalizándose de esta forma.

La estrategia de concertación del desarrollo y participación ciudadana y comunitaria, estará orientada a buscar una mayor integración de las diferentes autoridades, instancias y actores sociales, por medio del fomento del espíritu cívico de la solidaridad ciudadana con los programas y proyectos que se emprendan en el municipio. Esta se efectuará por medio de las siguientes acciones:

- a) Utilizar tecnologías intensivas en el uso de mano de obra y contratar con las Organizaciones no Gubernamentales ONG<sup>SS</sup> para tal fin, la construcción y mantenimiento de las obras de infraestructura social y de servicios públicos que se ejecuten en cumplimiento de los programas y proyectos de desarrollo municipal.
- b) Promover la capacitación y la organización ciudadana en diferentes sectores económicos, a fin de elevar el nivel de vida de los habitantes, con énfasis en las zonas subnormales.
- c) Promocionar la participación ciudadana a nivel de juntas de acción comunal, agremiaciones, organizaciones civiles, asociaciones, juntas administradoras de servicios públicos, entre otras, en el estudio y la formulación de soluciones a corto y mediano plazo de las diversas necesidades de la comunidad, promover su participación en la elaboración, ejecución y evaluación de los planes, programas y proyectos de desarrollo municipal.
- d) Estimular la constitución y consolidación de organizaciones cívicas con objetivos claros y precisos en el municipio.

La estrategia de adecuación de la administración para una mejor prestación de los servicios públicos estará encaminada a buscar una mayor eficiencia en el manejo de los recursos a cargo del municipio, por medio de las siguientes acciones:

- a) Modernización de la administración municipal, con el fin de implementar las reformas contempladas en las disposiciones sobre descentralización.
- b) Promover la capacitación de los empleados de la administración municipal a través de un programa de desarrollo institucional.
- c) Fortalecer la integración interinstitucional para la elaboración, ejecución y evaluación de estudios y proyectos de beneficio mutuo.

## **Capítulo II. Del perímetro urbano**

### **Artículo 45. Concepto.**

El perímetro que delimita las áreas urbanas de las áreas rurales se denomina "perímetro urbano", y son los siguientes: (Ver plano de perímetro urbano propuesto No. 1)

Por el Norte: Partiendo de la quebrada Seca en el barrio Villa Colombia de la vía hacia el Cgto. El Roble aguas arriba hasta encontrar el barrio Los Almendros hasta la distribuidora de gas en la vía al municipio del Águila.

Por el Oriente: partiendo de la Vía al municipio de el Águila hasta encontrar el Parque Recreacional se bordea este hasta encontrar la ladrillera Central, excluyéndose el matadero municipal y se continua por los solares de las vivienda del barrio Pueblo Nuevo hasta la vía Cartago-Ansermanuevo.

Por el Sur: Partiendo del cruce de la vía en el barrio Villa de San Juan siguiendo por la margen izquierda hasta encontrar el cementerio municipal, se bordea este se toma hacia la calle 2, la cual conduce al corregimiento de Gramalote atravesándola en línea recta hasta encontrar la quebrada Toro y por esta aguas arriba hasta el puente en el barrio Bolívar de la vía Ansermanuevo - Argelia.

Por El Occidente: Partiendo del anterior puente se toma la margen izquierda de la carretera hasta encontrar la curva "el diablo", luego falda arriba por de tras de los solares de las viviendas del barrio El Reposo hasta la entrada de la avícola Colombia y de allí al encontrar la quebrada Seca punto de partida. (Ver plano anexo)

**Artículo 46.** Estructura del modelo territorial urbano.

La estructura del modelo territorial urbano deberá responder a las políticas del componente general y la articulación con el suelo rural lo que se logrará a través de ejes estructurantes.

**Artículo 47.** Definición de áreas y barrios del casco urbano, como ejes estructurantes.

1. -Las Áreas de Conservación y Protección
2. -Las Áreas expuestas a amenazas y riesgos
3. -La infraestructura para vías y transporte
4. -Las redes de servicios públicos
5. -El sistema de espacios públicos
6. -El sistema de equipamientos de servicios sociales y básicos
7. -La vivienda de interés social.

Barrios del casco urbano del municipio de Ansermanuevo los siguientes:

Pueblo Nuevo, El Prado, Las Colinas, Vivienda Obrera, Los Almendros I Etapa, los almendros II etapa, Los Laureles, Villa Colombia, El Reposo, La Ceiba, Pro Vivienda, Villa San Juan, Pro Techo, Bolívar, Plaza Vieja, Nuevo Horizonte (antiguamente El Cementerio), el Centro, Salazar Alto y Salazar Bajo.

**Artículo 48.** Políticas de las áreas de Amenazas y Riesgo.

Propender por la seguridad de los habitantes de Ansermanuevo en cuanto a la mitigación de riesgos que se presentan en el municipio.

**Artículo 49.** Objetivos.

- a) Reubicar en el corto plazo las viviendas que se encuentren en zonas de alto riesgo y amenazadas por fenómenos naturales.
- b) Coordinar acciones y programas con el CLE para prevenir posibles eventos o catastrofes asesorados por la autoridad competente durante la vigencia del PBOT.
- c) Mitigar el efecto de las amenazas naturales por medio de acciones y de campañas educativas coordinadas con la C.V.C. y construcción de obras de infraestructura en el corto plazo.
- d) Para la dotación de Servicios Públicos de los centros poblados se tendrá en cuenta que la región objeto de los Servicios Públicos no se encuentre en Zona de Amenaza y/o riesgo no mitigable

**Artículo 50.** Estrategias

- a) Reubicación de comunidades sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos situados en el plano de riesgos levantado por la administración y los que determine el comité de prevención de desastres del Municipio de Ansermanuevo.
- b) Realizar un estudio en el corto plazo para la reubicación de los habitantes ubicadas en zonas de alto riesgo por deslizamiento en el sector del barrio Bolívar, sector de la vuelta del diablo, sector de bar Colombia y sus alrededores, las viviendas frente al barrio Protecho en la vía Ansermanuevo-Cartago margen derecha, como se muestra en el plano de suelos de protección No. P2 y mapa de amenazas No 12..

- c) Los sitios visualizados para ubicar por zona de alto riesgo son Barrios Salazar Bajo, Los Almendros I Etapa, Pueblo Nuevo etc, igualmente el estudio que se contrate definirá los nuevos sitios para adelantar las posibles áreas viviendas con amenazas.
- d) Continuar con los trabajos Canalización en la quebrada Toro cuando atraviesa el barrio Bolívar, canalización de quebrada seca en el sector de los barrios Villacolombia y Los Almendros y Zanjón Trocadero, Zanjón Juanambu, Zanjón de Pueblo Nuevo Zanjón del Cementerio en el corto y mediano plazo.
- e) Realizar estudios en el corto y mediano plazo que conlleven a adelantar obras de infraestructura para canalizar los zanjones del municipio que reciben las aguas negras evitando los malos olores, desbordamiento y mejoramiento saneamiento ambiental.
- f) Implementar y hacer cumplir la normatividad en industrias de teja y ladrillo para evitar la contaminación atmosférica y problemas de salud en la población.
- g) Realizar en el mediano plazo en coordinación con Ingeominas un estudio de microzonificación sísmica en todo el municipio por la ubicación de las fallas de Toro y Argelia que atraviesan el municipio de sur a norte, evitando el impacto que se presenta en el sistema vial, productivo y social para los habitantes.

**Artículo 51.** Políticas de infraestructura para Vías y Transporte

Propender por la consolidación y la ampliación de la infraestructura vial existente, propiciando la

Integración de la cabecera municipal y el mejoramiento gradual del sistema local de conexiones con otros centros poblados vecinos.

Para la priorización de las vías se tendrá en cuenta los sitios con mayor número de beneficiarios, los servicios públicos y hacia donde jalona el desarrollo del municipio.

**Artículo 52.** Objetivos

- a) Conformación de los circuitos de conexión internos necesarios para que se fortalezcan las relaciones entre los diferentes barrios de la ciudad y entre sus equipamientos principales.
- b) Ejecución de obras físicas para la ampliación, el mejoramiento y el mantenimiento de la red vial del casco urbano.
- c) Proyectar un sistema general de redes viales que responda a la zonificación de la cabecera y a sus futuras áreas de crecimiento urbano establecidas en este PBOT.

**Artículo 53.** Estrategias

- a) Adecuar la vía principal del barrio Bolívar para convertirla en eje vial alternativo que conectaría la cabecera con El Cairo, con las características de una vía secundaria importante.
- b) Prolongar la calle 9 entre carreras 5 y 6 así como la carrera 6 entre calles 8 y 9, para abrir la zona norte de la cabecera que se ha planteado como zona de densificación en el modelo de desarrollo urbano.
- c) Prolongar la carrera 10 bis entre la Calle 7 y la vía al Roble en el barrio Villa Colombia, con el fin de ampliar el sistema de accesos y salidas al barrio y completar su trazado urbano.
- d) Completar los circuitos de circulación de entrada y salida a los sectores del cementerio en el barrio Nuevo Horizonte y del estadio, actualmente embotellados, de acuerdo a estudios pendientes a realizar.
- e) Interconectar la zona del matadero municipal con la vía circunvalar Anserma – El Aguila, para

- facilitar la comercialización y transporte de los productos de la galería.
- f) Construir un puente vehicular sobre la Quebrada Seca para evitar las frecuentes afectaciones de la zona debido al desbordamiento de la quebrada en temporadas de invierno, ayudando con esto a mejorar el tráfico entre las cabeceras de Ansermanuevo y La Puerta.
  - g) Conectar el barrio Vivienda Obrera y la Calle 7 y su respectivo puente vehicular.
  - h) Construir un puente sobre el zanjón Juanambú para conectar el barrio Las Colinas con la zona de la Plaza de Mercado, para minimizar el nivel de congestión actual del barrio y permitir la conexión con la carrera 3, entre calles 5 y 6.
  - i) Mejorar el estado actual de la calle principal del barrio Pueblo Nuevo, desde la Carretera Central Cartago-Cali hasta la parte posterior del Colegio Santa Ana de los Caballeros.
  - j) Pavimentar la vía ubicada entre las calles 1 y 2 con carrera 5, desembocando al barrio La Ceiba, uniendo el Polideportivo con la zona de Gramalote. Esta es una vía importante a nivel urbano porque une la zona central de la cabecera con el occidente, descongestionando el centro.
  - k) Pavimentar el tramo vial que conecta los barrios Pueblo Nuevo y Las Colinas, que está en pésimas condiciones.

l) Peatonalizar la carrera 4 entre calles 6 y 7 en pleno parque principal de la cabecera, con el fin de conformar un espacio urbano de esparcimiento y recreación pasiva. La carrera 4 es una vía que no tiene continuidad en ningún sentido, por lo tanto, no se interrumpe circulación alguna. Para reemplazar el espacio que es utilizado como área de estacionamiento sobre la vía, programar una bahía de parqueo en la carrera 5 entre calles 6 y 7, posibilitando el descargue de la Cooperativa de Cafeteros.

**Artículo 54.** Política de Servicios Públicos Domiciliarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía, Comunicaciones Y Otros

Garantizar la cobertura de los servicios públicos domiciliarios al 100% de los habitantes de la cabecera municipal y zonas adyacentes del perímetro urbano.

**Artículo 55.** Objetivos.

- a) Establecer un sistema general de redes y estructuras que responda a la previsión de la ocupación y demanda que tendrá el municipio en virtud de los principios de usos del suelo aquí establecidos y la capacidad y oferta para cada uno de ellos.
- b) Garantizar el suministro del agua potable a la población de toda la cabecera urbana y zonas adyacentes del perímetro urbano
- c) Garantizar la cobertura al 100% de los habitantes al servicio de alcantarillado en la cabecera municipal.

**Artículo 56.** Estrategias

- a) Programación coordinada en las áreas del servicio público relacionadas con el desarrollo físico, entendida aquella como la planificación sectorial de las obras que deban emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes, primordialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte.
- b) Definir mecanismos interinstitucionales que permitan coordinación entre los diferentes entes y empresas que presten los servicios públicos para planear de manera acorde las obras requeridas año de vigencia del PBOT.
- c) Mejorar la prestación y calidad de los servicios públicos, estableciendo programas de reposición y mantenimiento de redes por deficiencia en la capacidad de prestación del servicio y por su deterioro durante todo el periodo de vigencia del PBOT.
- d) Optimizar el servicio de aseo en la cabecera urbana para alcanzar el cubrimientos del 100%.
- e) Disminuir los costos del servicio de energía eléctrica a través de la implementación del servicio de gas domiciliario.
- f) La empresa encargada de la prestación de servicios de acueducto determinara la ampliación

de la planta de suministro de agua de acuerdo a las proyecciones de crecimiento poblacional del PBOT en el mediano plazo.

- g) Realizar y ejecutar el plan maestro del acueducto durante toda la vigencia del PBOT.
- h) Revisar y ejecutar plan maestro de alcantarillado en el mediano plazo.
- i) Optimización del servicio de manejo de residuos sólidos durante el periodo de duración del PBOT.
- j) Involucrando y capacitando a la comunidad para el ejercicio de las veedurías ciudadanas de los servicios públicos durante todo el periodo de duración del PBOT.
- k) Realizar el plan de gestión de manejo de residuos sólidos de la cabecera urbana en cuyos alcances contemple la factibilidad de creación de una empresa de economía mixta que realice actividades de reciclaje, compostaje y lombricultura y las actividades realizadas en los dos primeros años de vigencia del PBOT. Además se debe contemplar el manejo de escombros y desechos hospitalarios.
- l) Hacer el mantenimiento continuo de alcantarillado y cajas de inspección en toda el área del municipio durante toda la vigencia del PBOT.
- m) Realizar un mejoramiento en el sistema de alumbrado público y su repotencialización en el corto plazo.
- n) Reponer redes de energía que se encuentren en mal estado para evitar riesgos para la salud de la población.
- o) Implementar programas de educación y capacitación a la comunidad para implementar programas de reciclaje durante toda la vigencia del PBOT.
- p) Implementar programas educativos para el uso racional del agua.
- q) Se deberán implementar áreas de protección a cada lado de la tubería matriz de las redes de gas según ordenanza 1409 durante toda la vigencia del PBOT.
- r) Definir el manejo de aguas lluvias en suelo urbano para evitar el deterioro de las vías en el primer año de vigencia del PBOT.
- s) Se tendrá en cuenta la Licencia Ambiental para la construcción y operación de sistemas de manejo, tratamiento y disposición final de residuos sólidos de acuerdo a la ley 99 del 93 y el decreto 1753 del 94.
- t) En los asentamientos principales de El Villar, El Vergel, Anacaro y Gramalote, se realizará en el corto plazo la adquisición de los terrenos, consecución de Licencia Ambiental, los diseños y el inicio de la gestión para las plantas de tratamiento de aguas residuales. En el mediano plazo se efectuará la construcción y la puesta en marcha de dichas plantas.
- u) En los centros poblados menores y secundarios del área rural, a más tardar en el mediano plazo se implementarán soluciones de sistemas de saneamientos ambientales adecuados de acuerdo a estudios técnicos del terreno y características del agua residual a tratar
- v) El municipio priorizará en la Cuenca del Río Chanco, la construcción de los sistemas de Saneamientos Ambientales para la descontaminación de las aguas.
- w) Los sistemas de tratamiento de las aguas servidas en las zonas de ladera, deberán construirse teniendo en cuenta las condiciones de topografía, suelos, permeabilidad, características del agua a tratar.
- x) Optimizar los servicios del cementerio para propender por un mantenimiento permanente y la remodelación y ampliación del Cementerio debiera cumplir con los requisitos del Artículo 8 del decreto 1753 del 94 numeral 20 literal b referido a licencia ambiental.

#### **Artículo 57. Políticas del Sistema de Espacios Públicos**

- a) Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes , la interacción, la cohesión social mediante el incremento organizado de las áreas de espacio público.
- b) Creación, producción, conformación, incorporación, regulación, conservación, rehabilitación,

dotación, restitución, recuperación, administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público.

#### **Artículo 58. Objetivos**

- a) Establecer nuevos espacios públicos que ayuden a generar cultura urbana para que el municipio pautе reglas de comportamiento colectivo, garantice la convivencia y el uso masivo de estos espacios, haciendo posible la búsqueda de la identidad individual a través de actividades como el arte, culturales y educativos.
- b) Aumentar el índice de espacio público efectivo para alcanzar los 15 mt<sup>2</sup>/habitante al año 2010.
- c) Conseguir un municipio atractivo direccionándolo a través de la cualificación e incremento de espacios públicos que den la oportunidad de ser un municipio agradable, funcional, seguro, estéticamente armonioso, con buena calidad ambiental y morfológica que conlleve además al buen uso y disfrute de los habitantes permitiendo la interrelación de las acciones que tienen su asiento en el espacio público.
- d) Involucrar los diferentes actores para la consolidación y apropiamiento del espacio público en su formulación e implementación.
- e) El PBOT desarrollará en el corto plazo un plan de espacio público efectivo, tanto urbano como rural, donde aparezcan los componentes de espacio público efectivo (natural y artificial) y sus conectores, en donde se visualiza el sistema de enlace y articulación entre los diferentes niveles y las estrategias para obtener en el área urbana los 25 metros cuadrados por habitante como índice mínimo de espacio público efectivo dentro de el municipio de Ansermanuevo, de acuerdo al artículo 1504 de 1998.

#### **Artículo 59. Estrategias**

- a) Normatizar el uso del espacio público para evitar las construcciones y su ocupación de manera desordenada.
- b) Con el fin de aumentar el índice de espacio público efectivo, se debe incluir un porcentaje en las áreas urbanizables y a desarrollar para áreas libres, zonas verdes y de recreación en las cuales no se permitirá la localización de ningún tipo de equipamientos, a excepción de los destinados para la recreación y el deporte.
- c) Realizar mantenimiento a los parques existentes como elementos de referencia espacial y dinamizadores de la vida ciudadana.
- d) Mantener e implementar los paseos con árboles, los jardines y alamedas tanto en el suelo urbano como en las áreas de expansión.
- e) Incluir las áreas definidas como de protección de ríos y quebradas como áreas de espacio público de recreación pasiva.
- f) Conformar unas zonas de parque en los barrios Vivienda Obrera, entre calles 13<sup>a</sup> con carreras 5 y 6C y Villa Colombia, carrera 9 con calle 8<sup>a</sup>, anexo al polideportivo del Hospital, proporcionando así espacios para el disfrute de los habitantes del municipio.
- g) Las zonas de protección del zanjón Juanambú y las de los humedales de la Hacienda La Pampa, en donde en esta última se ha establecido un área de densificación, para evitar la inundación de zonas de vivienda y aprovechar los espacios de protección para la conformación de un Sendero de disfrute público.
- h) Adecuar el parque adyacente a la Escuela Laureano Gómez, sobre la calle 3 en el barrio Nuevo Horizonte, que conduce al Cementerio.
- i) Se incorporará la información existente y se especializará los elementos constitutivos de espacio público tanto rural como urbano de acuerdo al literal C del artículo 17 del decreto 1504 de 1998.

#### **Artículo 60. Componentes del espacio público**

Son:

- a) -El plan vial general del municipio;
- b) -El plan de zonas verdes y comunales de todo orden, para el uso, disfrute y recreación públicos,

- de manera que se llegue con la participación ciudadana a un cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento, administración, cuidado y explotación;
- c) -El plan de servicios públicos y de obras públicas, obras de urbanismo a cargo de propietarios y urbanizadores;
  - d) -Los programas de inversiones en el espacio público, y los recursos económicos correlativos, reflejados en los respectivos presupuestos de inversión y de ingresos, y la actualización del inventario del patrimonio municipal constituido por los bienes de uso público.

#### **Artículo 61.** Cesiones obligatorias gratuitas al espacio público

*Las Cesiones obligatorias gratuitas como formas de producción del espacio público:* Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción.

*Cesiones obligatorias gratuitas que forman parte del patrimonio de los bienes de uso público en el municipio:* Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquéllas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del municipio.

Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes de uso público, todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones tipo A para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo.

Elementos arquitectónicos de los inmuebles privados que forman parte del espacio público. Constituyen espacios públicos de propiedad privada, las áreas y construcciones requeridas para la viabilidad de los proyectos arquitectónicos, por constituir, unas y otras, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o el disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión e impacto de los proyectos mismos lo ameriten a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla.

Según la naturaleza, características y destinación que en los proyectos arquitectónicos se dé a los elementos y estructuras a los que se refiere el presente artículo, tales elementos y estructuras podrán ser de uso público o de uso privado, sin perder su connotación como espacios públicos.

Áreas de cesión: Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes áreas:

- a) *Tipo 1:* Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.
- b) *Tipo 2:* Las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.
- c) *Tipo 3:* Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera.

- d) *Área tipo 1:* En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el plan vial.
- e) *Área tipo 2:* En función del reglamento de cada zona donde se indica claramente cual porcentaje
- f) del área total del lote se puede edificar para los proyectos de urbanización o conjunto. El área libre resultante se distribuirá entre las vías internas y las zonas de recreación duras y verdes teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:

Especificaciones mínimas de las vías. Distancias mínimas entre construcciones no contiguas.

Planteamiento urbanístico escogido. Se podrá exigir además un área de cesión complementaria destinada a un equipamiento público cuando el área total del proyecto lo justifique.

- g) *Área tipo 3:* En función de plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo del estudio de geología ambiental.

Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al municipio para obtener el permiso o licencia de construcción.

Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

1. *Vías Arterias del Plan Vial:* Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado en el trazado de una o varias vías arterias del plan vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 7% del área bruta del lote. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el Municipio.

El Municipio será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías.

2. *Vías Locales del Plan Vial:* Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al Municipio las vías locales, así como construir y arborizarlas según las especificaciones técnicas que fije la Oficina de Planeación Municipal sobre la materia.

Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público.

Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas protectoras de corrientes superficiales.

La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta que no sea legalizada su entrega al Municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del Municipio.

Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como único el de zona verde arborizada y deberá tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

#### **Artículo 62.** Políticas de equipamientos urbanos colectivos

- a) Propender por garantizar el equipamiento básico para la cabecera municipal, de manera tal que se garantice el mejoramiento de la calidad de vida y el desarrollo armónico de los habitantes.
- b) Capacitación del recurso humano en salud, educación, recreación y cultura de manera tal que se comprometan con el desarrollo integral del municipio.
- c) Garantizar el acceso de los ciudadanos de la cabecera a los servicios básicos de salud, educación, recreación, deporte, servicios públicos, cultura, comercio.

#### **Artículo 63.** Objetivos.

- a) Garantizar el aumento de las coberturas de educación desde el preescolar, educación básica en la cabecera urbana y mejorar el acceso a la educación media y superior.
- b) Garantizar el acceso de los habitantes de la cabecera a los servicios de promoción de la salud, prevención de la enfermedad, atención y rehabilitación en el primer nivel de atención en salud.
- c) Garantizar las condiciones sanitarias pertinentes para el procesamiento de alimentos en el

- matadero y la plaza de mercado.
- d) Garantizar la accesibilidad al municipio y de este a los diferentes centros poblados a través de mejorar el transporte público y su organización.
  - e) Diseño e implementación de estrategias locales de medios masivos de comunicación.

#### **Artículo 64. Estrategias**

- a) Garantizar un área de protección de 20 mts. Alrededor del matadero municipal desde los primeros seis meses de vigencia del PBOT
- b) Realizar estudios para la reubicación de la plaza de mercado en el mediano plazo, Previa licencia ambiental.
- c) Realizar estudios para la construcción de la terminal de transporte en los dos primeros años de vigencia del PBOT, previa licencia ambiental.
- d) Ampliación de la escuela Marino Orozco para espacios recreativos en el mediano plazo de duración del PBOT.
- e) Ampliación del área de hospitalización del Hospital Santa Ana de los Caballeros en el mediano plazo.
- f) Fortalecer la prestación de los servicios de primer nivel de atención en salud durante la duración del PBOT.
- g) Realizar estudio de factibilidad para la implementación de servicios de segundo nivel de complejidad en salud en el Hospital Santa Ana de los Caballeros en el mediano plazo.
- h) Reestructurar administrativamente la Secretaria Local de Salud en el primer año de vigencia del PBOT.
- i) Implementación de un programa de subsidios de transporte desde la administración municipal para garantizar la continuidad de la educación superior.
- j) Dotación de las escuelas, colegios y núcleo educativo con equipamiento pedagógico y tecnológico a mediano plazo.
- k) Optimizar los servicios del cementerio para propender por un mantenimiento permanente.
- l) Realizar un estudio de factibilidad para la implementación del transporte urbano en el mediano plazo.
- m) Garantizar un mantenimiento continuo de los espacios recreativos y deportivos para desarrollar programas de buen uso del tiempo libre.
- n) Identificar los talentos culturales de la cabecera urbana para proyectarlos a nivel regional.
- o) Adecuación de la casa de la cultura en el mediano plazo.
- p) Realizar estudios para definir espacio donde se podrá ubicar un centro de acopio en el mediano plazo.
- q) Realizar estudio de factibilidad para el montaje de una casa campesina que sirva de hogar de paso para población rural en riesgo en el mediano plazo.
- r) Realizar estudio de factibilidad para el montaje de una red de atención al menor a través de guarderías y fortalecimiento de los restaurantes escolares en el mediano plazo.
- s) Realizar estudio de factibilidad para posible construcción de casetas comunales en el mediano plazo.
- t) Estudio de factibilidad para la conformación de empresa que manejen medios de comunicación a nivel local como radio y televisión comunitaria en el mediano plazo.
- u) El área propuesta en el mapa P4, para el matadero, se declarara como suelo de protección a partir de la aprobación del PBOT.
- v) El actual matadero debe cumplir con la actual resolución DRN-006 de Enero 29 del 97 emitida por la Corporación.

#### **Artículo 65. Políticas de vivienda de interés social**

- a) Propender por una oferta de vivienda general para los habitantes del municipio de Ansermanuevo y en especial, la vivienda de interés social (VIS) con condiciones de habitabilidad para cubrir las necesidades actuales y futuras, como las viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo.
- b) Las zonas destinadas para usos de viviendas deberán responder en proporciones y

especificaciones a las proyecciones que presente el municipio como se muestra en el plano No

#### **Artículo 66. Objetivos.**

1. Dándole cumplimiento a las leyes 9 de 1989 y 3 de 1991, Decreto 824 de 1998 y demás disposiciones concernientes a la vivienda de interés social, en mejora del bienestar de nuestros habitantes en cuanto a su hábitat y en particular las mujeres cabeza de hogar del municipio de Ansermanuevo Valle del Cauca.
2. Ansermanuevo Valle del Cauca.
3. Determinar las áreas de desarrollo prioritarios para atender las demandas de vivienda de interés social.
4. Propender por la elaboración del código de construcción, para que faciliten el desarrollo de los proyectos urbanísticos, para viviendas de interés social prioritarios dejando los espacios públicos exigidos por la Ley, para la dotación pertinente.
5. Localizar las áreas adecuadas para estas viviendas de interés prioritario para el desarrollo en la vigencia del PBOT del municipio de Ansermanuevo Valle del Cauca, ver plano No P 1
6. Consolidar las áreas de asentamientos incompletos con la coordinación de gestiones municipales en el mejoramiento de infraestructura de accesibilidad al espacio publico, servicios públicos y equipamiento.
7. Reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de vivienda de interés social, en áreas previstas para la actividad residencial.
8. Consolidación de las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que éstos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.
9. Dotación de las áreas residenciales con los servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos requeridos para el buen funcionamiento de las mismas y conservación del uso institucional como tal en los predios y edificaciones donde se presenta en la actualidad.
10. Adelantar un estudio detallado correspondiente a determinar el numero de viviendas ubicadas en zona de alto riesgo como son: zona adyacente al sector del cruce entre los Manguitos y Macondo, y el sector Nuevo Horizonte, barrio Salazar , Barrio Bolivar, Alto Bonito y en la entrada principal colindante con el cementerio Municipal en la cabecera urbana; en el sector rural tenemos en el corregimiento de El Vergel, la Cabana; una vez obtenido lo anterior determinar el sitio de reubicación de dichas viviendas, a través de cofinanciación del Municipio con el Departamento y Nación.

#### **Artículo 67. Estrategias :**

1. Continuar con la gestión de recursos para los proyectos de vivienda de interés social que se adelantan en el barrio El Prado, La Inmaculada, frente al barrio Pueblo Nuevo y Los Almendros 2ª. Etapa, como se identifica en el plano de Vivienda de Interés social No. 4
2. Crear el Comité Municipal de vivienda que será el encargado de estudiar y elaborar, además hacerle seguimiento a la reglamentación de la construcción de vivienda; estará conformado por el Alcalde municipal quien lo presidirá, Planeación municipal, Acuavalle, EPSA, IGAC, CVC, OOPP y Asesoría de viviendas , además los diferentes organismos no Gubernamentales existentes en el municipio.
3. Fortalecer la gestión municipal para conseguir recursos económicos para vivienda nueva de interés social, reparación y reubicación de las viviendas en zonas de alto riesgo en el área rural como urbana.
4. Implementar estrategias educativas dirigidas al aprovechamiento de los recursos naturales y a la sensibilización de la cultura del ahorro para la construcción de vivienda.
5. Definir las áreas libres existentes en las diferentes manzanas del municipio para lograr la consolidación con la construcción de viviendas de interés social y evitar la inclusión de áreas de expansión urbana.

#### **Artículo 68. Normatividad.**

Los programas de vivienda de interés social, serán desarrollados en forma progresiva para dar

cumplimiento a las exigencias de ordenamiento territorial, de dotación de redes de servicios públicos domiciliarios, facilitando que algunas obras finales como andenes, cubierta asfáltica y sardineles se realicen mediante Acuerdo de la comunidad y el Comité Municipal de vivienda de Ansermanuevo Valle.

#### **Artículo 69.** Concepto de Tratamiento de consolidación

Es el área que tiene como función orientar la transformación y mantenimiento de las estructuras urbanas del municipio actual, dando coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público.

#### **Artículo 70.** Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de consolidación.

Son :Consolidación urbanística, que se aplica en urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, que mantienen las características urbanas y ambientales por lo cual debe conservarse como directriz de su desarrollo. Pertenecen también las urbanizaciones nuevas como las que presenten buena calidad en las condiciones urbanas y ambientales.

#### **Artículo 71.** Tratamiento de mejoramiento integral

Es el tratamiento que se aplica a zonas cuyo ordenamiento requiere ser completado en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios, servicios públicos básicos, equipamiento colectivo y acceso vehicular, buscando la integración armónica de estas zonas al resto de la ciudad, acorde al modelo de ordenamiento urbano.

#### **Artículo 72.** Programas de mejoramiento integral

Al regularse la normatividad urbanística y arquitectónica como de usos de suelo con acciones complementarias a las intervenciones que adopten los programas de mejoramiento según el diagnóstico que realice el Comité Municipal de vivienda mediante estudio del área.

Deberán tener en cuenta:

1. Las condiciones de accesibilidad vial y de transporte público
2. La dotación de servicios públicos
3. Viabilidad de equipamiento para programas sociales de educación, salud, bienestar social.
4. Las condiciones ambientales, las situaciones de riesgo potencial  
Y la ubicación en áreas afectadas por el sistema general definidos en el PBOT.
5. La dotación para equipamientos para actividades cívicas en espacios adecuados tales como centros administrativos, espacios públicos de encuentro y equipamientos recreativos y deportivos.
6. Las condiciones de habitabilidad de la vivienda .
7. Las acciones de legalización.

#### **Artículo 73.** Política para normas para Zonificación del uso del suelo

Propender por una planificación urbana para la cabecera municipal del municipio de Ansermanuevo logrando la funcionalidad de manera armónica, sostenible y competitivamente.

#### **Artículo 74.** Objetivos

Definir el desarrollo de usos urbanos de determinado sector o inmueble, o grupo de inmuebles, supone la posibilidad jurídica de tales usos según la división del territorio municipal adoptada en el presente Acuerdo y la sujeción a una reglamentación que prevea entre otros aspectos, los siguientes:

- a) Definición de los usos urbanos.

- b) La ejecución de obras de infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.
- c) La ejecución de obras y trabajos de seguridad y prevención de accidentes y desastres, de ser necesario.
- d) La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad calidad y cobertura requeridas para tales usos.
- e) La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.
- f) El plan vial local y las definiciones relativas a la cesión y construcción de los tramos y demás obras del plan vial y de los planes maestros de redes de servicios públicos que interesan al sector.
- g) Las características del espacio público, en general.
- h) Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.
- i) Las características del equipamiento comunal privado.

**Artículo 75. Estrategias**

- a) Definir como áreas urbanas aquéllas cuyo desarrollo debe definirse en los usos urbanos que se adopten para los diferentes sectores, determinando, entre otros, los sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación, o mixtos.
- b) Definir los requisitos para el funcionamiento de los usos urbanos, los usos permitidos en las áreas de actividad y zonas dentro el área urbana del municipio de Ansermanuevo no podrán funcionar sino cuando se haya concluido el proceso de urbanización de los terrenos y la construcción de las edificaciones adecuadas para los usos permitidos.
- c) Tales edificaciones deberán contar con servicios públicos instalados y en condiciones de ser prestados, todos ellos de conformidad con las licencias de urbanismo y construcción regularmente expedidas, en las cuales deben quedar establecidas las obligaciones de propietarios, urbanizadores, constructores y demás interesados, de manera que se garantice la viabilidad y aptitud de las estructuras y edificaciones para el funcionamiento de los usos permitidos.
- d) Se exceptúa de lo anteriormente establecido, el funcionamiento de los usos urbanos en los barrios, asentamientos o desarrollos que sean objeto de legalización, caso en el cual los usos urbanos podrán funcionar con arreglo a los planes parciales mediante los cuales se adopte la reglamentación urbanística de la zona, barrio, asentamiento o desarrollo legalizado, aun sin el cumplimiento de todos los presupuestos de que trata el presente artículo.
- e) La viabilidad de las estructuras de los barrios, asentamientos o desarrollos legalizados se obtendrá paulatinamente a través de los programas de habilitación y regularización que se adopten dentro del proceso de mejoramiento.

**Artículo 76. Conceptos que se deben tener en cuenta**

*Zonificación:* Es la división del territorio del municipio de Ansermanuevo con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

*Uso:* Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

Algunos usos se fundan en derechos de los ciudadanos en general, como son las diversas formas del uso público a las que están destinados los bienes de uso público de propiedad pública; otros usos se fundan en las actividades propias de las empresas de servicios públicos, como es el uso de las redes, instalaciones y obras de infraestructura de servicios públicos por parte de ellas y de los usuarios, conforme a lo que al respecto prevean los respectivos reglamentos de suscripción; otros usos son

necesarios para el cumplimiento de las funciones públicas en general, como son los usos que se le dan a los edificios públicos para la prestación de los servicios administrativos; finalmente, otros usos tienen su fundamento en el derecho de propiedad y en el ejercicio de las libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales, así como también algunos de los usos para fines cívicos o institucionales, que se sustraen de la actividad propiamente pública y ciertas formas específicas del uso o disfrute colectivos que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5º de la Ley 9ª de 1989.

*Uso permitido:* Uso permitido es el tipo de utilización asignado a un sector del municipio, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles, o a parte de éstos, por las reglamentaciones urbanísticas.

Los usos no asignados por las reglamentaciones urbanísticas como permisibles dentro del ámbito espacial normativo respectivo, se consideran prohibidos allí.

*Intensidad del uso:* Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

*La zonificación como factor determinante de las reglamentaciones urbanísticas:* Toda zonificación implica la adopción de determinada reglamentación dentro de unos límites precisos, por medio de la cual se regulan los usos y su intensidad.

La reglamentación debe incluir, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción, ambientales y de higiene que deben cumplir los inmuebles, edificios o desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y de las zonas de influencia, cuando se trate de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

*Viabilidad o aptitud de las estructuras:* Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno, o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

Al expedirse licencia de urbanismo o de construcción, o para el funcionamiento de establecimientos comerciales industriales o institucionales, deberá especificarse en ella el uso o usos permitidos, los cuales no podrán funcionar sin el previo cumplimiento de los requisitos de aptitud de las estructuras. Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico.

El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona, o área y negativo, en caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos.

Por lo general los usos permitidos tienen ambas características; de suerte que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos.

Según el medio sobre el cual se produce el efecto, los impactos negativos pueden ser de tres tipos:

- a) Impacto ambiental, cuando se presentan contaminación y deterioro del medio ambiente.
- b) Impacto físico, cuando se alteran condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas.
- c) Impacto social, cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una determinada comunidad, en virtud de una actividad urbana.

*El control de los impactos como motivo determinante de las reglamentaciones urbanísticas:* La

necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social y urbanístico que las actividades ciudadanas generan, impactos que inciden, tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que las conforman y que están destinados a servir de sustentáculo físico al municipio, es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las reglamentaciones urbanísticas.

*Las actividades contaminantes como fuente de impactos negativos:* Las actividades contaminantes son fuente de impactos negativos, en especial impactos ambientales.

Se entiende por actividad contaminante toda aquélla que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

Entre las formas de contaminación más frecuentes se destacan:

- a) Contaminación del medio líquido: Se denomina contaminación del medio líquido el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides solutos, etc.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.
- b) Contaminación-degradación del suelo: Se considera contaminación-degradación del suelo el acto por el cual se introducen en este medio efluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.
- c) Contaminación acústica: Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.
- d) Contaminación atmosférica y del espacio aéreo: Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio, polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, o daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano o deterioren los objetos materiales.
- e) Contaminación térmica: Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.
- f) Contaminación visual: Es la ubicación de barreras, vallas, avisos, cerramientos, construcciones, luces artificiales y en general obstáculos visuales en detrimento del entorno y del paisaje.

#### **Artículo 77.** Zonificación y reglamentación

La zonificación del territorio urbano debe responder a las políticas de crecimiento y desarrollo que definen la vocación privilegiada de los diferentes barrios, y así preservar el equilibrio entre las funciones y los valores de los paisajes urbanos.

Para tal efecto se establece la clasificación de las diferentes zonas según su estado de consolidación y su uso, de la siguiente manera:

Zona Central de Uso Mixto - Z.C.U.M.

Zona Residencial Lineal - Z.R.L.

Zona de Desarrollo Residencial - Z.D.R

Zona de Expansión Urbana – Z.E.U.

Zona Natural Pecuaria - Z.N.P.

Zona Natural de Protección - Z.N.P.

#### **Artículo 78.** Zona central de uso mixto – Z.C.U.M.

Esta zona corresponde al sector consolidado central, el cual se caracteriza por su arquitectura y urbanismo tradicionales y por la multiplicidad de actividades que se desarrollan alrededor del parque principal, a saber las actividades institucionales y comerciales y sobre todo la función vivienda que representa todavía el uso predominante.

*Objetivos:* Se debe conservar la estructura mixta del uso del suelo actual y densificar en particular el uso residencial respetando la tipología arquitectónica y urbanística tradicional.

Quedará prohibida la implantación de nuevos establecimientos susceptibles de generar impactos urbanos negativos o de deteriorar el patrimonio arquitectónico.

#### **Artículo 79.** Zona de desarrollo residencial – Z.D.R.

Esta zona esta conformada por el sector en proceso de desarrollo norte, el cual presenta un uso residencial predominante bajo la modalidad de planes de vivienda agrupada que complementan unos equipamientos de recreación y servicios comunitarios.

Los limitantes naturales que enmarcan esta zona implican un control estricto de la actividad constructora espontánea y exigen de un estudio topográfico detallado para delimitar con exactitud los predios construibles.

*Objetivos:* Conservar y respetar los usos del suelo actuales propiciando a la densificación del uso residencial teniendo en cuenta los criterios técnicos restrictivos.

#### **Artículo 80.** Zona de Expansión Urbana Z.E.U.

Esta zona está conformada por los dos sectores con potencial urbanístico

*Objetivos:* Reservar estos terrenos para proyectos de planes de vivienda de interés social y/o equipamientos urbanos en función de las futuras necesidades del municipio. Se debe realizar estudios públicos de factibilidad para la dotación de servicios públicos y programar la construcción de las nuevas redes a mediano y largo plazo incluyendo las obras en el Plan de Desarrollo y en los planes de inversión.

#### **Artículo 81.** Zona Natural Pecuaría Z.N.P.

Esta zona agrupa todos los terrenos clasificados como área de conservación y vigilancia (categoría III B) en el mapa de aptitud del suelo y localizados en el área suburbana de la cabecera municipal.

Las áreas de conservación y vigilancia corresponden a terrenos no urbanizados, se podrán urbanizar siempre y cuando cuente con los estudios geológicos y geotécnicos que determine la viabilidad.

*Objetivos:* Esta zona estará exclusivamente reservada al uso pecuario, el cual podrá estar supeditado a algunas restricciones en cuanto al tipo de cultivo con fin pecuario.

Se admitirá la construcción de edificaciones en predios destinados a la producción pecuaria únicamente si su uso es la residencia de los propietarios y/o sus respectivos empleados así como las actividades agropecuarias anexas, cuando las condiciones del terreno lo permitan.

Se permitirá además el desarrollo de uso recreativos siempre y cuando estos estén relacionados con la conservación y protección del medio ambiente.

**Artículo 82:** Zona natural de protección Z.N.P.

Esta zona agrupa todos los terrenos clasificados como área de protección (categoría III C) en el mapa de aptitud del suelo y localizados en el área suburbana de la cabecera municipal.

Las áreas de protección corresponden a terrenos no urbanizados ni urbanizables con problemas geológicos detectados.

**Objetivos:** Se prohibirá toda construcción y se exigirá un tratamiento agroforestal específico, el cual podrá incluir la interdicción del uso agropecuario en ciertas áreas.

**Artículo 83.** Zona central de uso mixto Z.C.U.M.

Usos permitidos

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- 1 Uso comercial: grupo 1 y 2
- 2 Uso fabril: grupo 1
- 3 Uso residencial: unifamiliar y multifamiliar puntual.

Usos prohibidos:

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- 4 Uso institucional: grupo 3
- 5 Uso comercial: grupo 3
- 6 Uso fabril e industrial: grupo 2, 3 y 4.

Acceso a la red vial

Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía tipo III.

Características del terreno. Frente mínimo

Para poder edificar una construcción nueva, el lote deberá tener un frente de un ancho mínimo de 7.00 Mts.

Implantación de la construcción con la vía

En cuanto a paralelo y retiros se conservará el paramento tradicional existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes.

Se podrá exigir un retiro en primer piso para los edificios de uso público, según las recomendaciones que emitirá la Oficina de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el parámetro de las edificaciones existentes.

Voladizos.

Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- a) Altura libre mínima: 2.50 Mts.
- b) Ancho máximo: 0.60 Mts.
- c) Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

La Oficina de Planeación se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional este todavía preservado, si lo juzga conveniente para la protección del patrimonio arquitectónico.

**Balcones:** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.

2. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

*Andenes:* El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculo como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permita, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 Mts. Los andenes deberán tener como mínimo 1.0 mt en todas las áreas del municipio.

Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes:  
Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

Altura (Mts.)	Distancia (Mts.)
De 0 a 3.00	3.00
De 3.00 a 6.00	4.00
De 6.00 a 9.00	4.50

*Aislamientos laterales:* no se exigirán.

Implantación de las construcciones entre sí en un mismo lote

Los planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares representan una modalidad de uso residencial no autorizadas en la zona.

Índice de ocupación del suelo:

- a) Edificaciones puntuales: El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiro y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente acuerdo.
- b) Urbanizaciones o conjuntos: Tipo de ocupación no autorizado en la zona.

*Altura de la construcción:* Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima es de 3 pisos corrientes o 9.00 Mts.

*Aspecto exterior:* El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros, los balcones de madera, la utilización de la teja de barro y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

*Garajes y parqueaderos:*

- a) *Uso residencial:* toda edificación nueva deberá disponer de un espacio mínimo de 2.30 Mts. x 4.70 Mts. por cada unidad de vivienda, destinado a parqueadero.
- b) *Usos comercial y fabril grupo 2:* los establecimientos que generan una actividad que cargue y descargue deben reservar una zona de maniobra y parqueo al interior del lote de un área mínima equivalente al 10% del área construida.

Tratamientos de las zonas libres y áreas verdes

Los establecimientos que prestan un servicio de cafetería, restaurante podrán ocupar el andén con mesas exteriores, cuyo número establecerá la Oficina de Planeación Municipal en función del ancho del andén y de la longitud del frente de la edificación.

**Artículo 84.** Zona de desarrollo residencial Z.D.R.

*Usos permitidos:* Los tipos de ocupación y del suelo autorizados son:

- 1 *Uso comercial:* grupo 1
- 2 *Uso residencial:* bajo todas sus modalidades.

*Usos prohibidos:* Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- 3 *Uso institucional:* grupos 1, 2 y 3 se autorizarán los equipamientos de seguridad de cobertura barrial
- 4 *Uso comercial:* grupos 2 y 3
- 5 *Uso fabril e industrial:* grupos 2, 3 y 4.

*Acceso a la red vial:* Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía semipeatonal de calzada no menor de 3.00 Mts. de ancho.

Cuando la pendiente no lo permita, la distancia entre el acceso y una vía de tipo III no deberá ser mayor de 30 Mts.

Toda urbanización o parcelación deberá tener por lo menos un acceso a una vía local de tipo III.

*Características del terreno:* Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones.

- Frente mínimo: 6.00 Mts.  
6 Área mínima: 70.00 M<sup>2</sup>.

Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la construcción a una altura máxima de 0.60 Mts. encima del nivel del andén. En este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 1.50 Mts.

*Implantación de la construcción en relación con la vía:* La definición de paramentos y retiros se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente reglamento.

En el caso de la vía no este incluida en dicho plan, la definición de paramento estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal.

El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

*Voladizos:* Sobre andén autorizados bajo las siguientes condiciones:

- 7 Altura libre mínima: 2.40 Mts.
- 8 Ancho máximo: 0.60 Mts.
- 9 Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

- 10 Altura mínima: 2.40 Mts.
- 11 Ancho máximo: 0.80 Mts.
- 12 Longitud máxima: libre

*Balcones:* Si se construye el voladizo autorizado, éste deberá integrarse en el balcón. Si no se construye el voladizo autorizado, el balcón se deberá construir bajo las mismas condiciones que el voladizo.

*Cerramientos:* El jardín sólo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 Mts. Se permitirá la colocación de rejas y mallas hasta una altura de 1.80 Mts.

*Andenes:* El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libres de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 Mts. Mínimo de 1.0 mts de ancho

*Antejardines:* Se deberán incluir en los nuevos proyectos de vivienda un área de mínimo 1.5 MT que será área de antejardín para propender por el mejoramiento ambiental, paisajístico y estético del municipio.

Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes.

d) *Aislamientos posteriores:*

Se exigirán aislamientos posteriores solamente a partir del segundo piso con una distancia mínima de 3.00 **Mts.**

e) *Aislamientos laterales: no se exigirán.*

*Implantación de la construcción entre sí en un mismo lote:* Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

A : Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana.

B : Distancia mínima entre paramentos con ventanas y muro ciego.

Altura (Mts.)	A (Mts.)	B (Mts.)
De 0.00 a 6.00	6.00	4.50
De 6.00 a 9.00	7.00	5.50

Índice de ocupación del suelo.

f) *Edificaciones puntuales:* libre siempre y cuando las edificaciones cumpla con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente acuerdo.

g) *Urbanizaciones o conjuntos:* 60%

Es decir que las áreas de cesión por concepto de vías y recreación deben sumar por lo menos el 40% del área total del lote.

Si es área total del lote donde se desarrolla la urbanización o el conjunto es mayor de 2.000 M<sup>2</sup>. Se deberá ceder además un área destinada a equipamientos comunitarios equivalente al **15%** del área predial o construida.

Las áreas de antejardín se contabilizarán como área predial.

*Altura de la construcción:* La altura máxima será de 2 pisos corrientes o 6 metros. Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto mas bajo de la construcción.

*Aspecto exterior:* No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones.

Sin embargo se debe procurar en lo posible respetar el carácter de la arquitectura tradicional y lograr una integración volumétrica con las construcciones colindantes.

*Estacionamiento y parqueadero:* Los proyectos que se desarrollan bajo modalidades de urbanización, parcelación o conjunto deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes, un espacio de 2.30 Mts. x 4.70 Mts. Destinado parqueo, por cada 5 unidades de vivienda.

*Tratamientos de las zonas libres y áreas verdes:*

13 *Antejardines*: por lo menos el 60% del área deberá estar adecuado en zona verde.

14 *Áreas libres de recreación*: por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

#### **Artículo 85.** Zona natural Pecuaria Z.N.P.

*Condiciones de ocupación del suelo*: Los terrenos que conforman la zona natural agrícola corresponden a las áreas no urbanizables sin problemas geológicos aparentes, donde se recomienda conservar el uso pecuario actual.

Sin embargo se podrán autorizar construcciones puntuales correspondiendo a actividades afines a la producción agropecuaria, siempre y cuando las condiciones del terreno lo permitan. En tal caso el concepto de localización que emite la Oficina de Planeación Municipal deberá tener el visto bueno de la Corporación Autónoma Regional.

*Usos permitidos*: Los tipos de usos del suelo autorizados son:

- a) *Uso institucional*. Se autorizarán los equipamientos urbanos que no se pueden ubicarse en el área urbanizada como, plaza de ferias, sitios de exposición, etc.
- b) *Uso comercial: grupo 2*. Se autorizarán los establecimientos destinados al acopio y comercialización de los productos pecuarios.
- c) *Uso agro industrial*: Se autorizarán los establecimientos de tipo agro industrial no contaminantes destinados al procesamiento de productos agropecuarios.
- d) *Uso residencial: unifamiliar puntual*. Se autorizarán las edificaciones de uso residencial a condición que sea destinadas a las personas cuya presencia permanente es necesaria para asegurar la vigilancia de los establecimientos o instalaciones existentes o autorizados, así como los propietarios y empleados de los predios dedicados a la actividad pecuaria.

*Accesibilidad a la red vial*: Los terrenos deben tener un acceso por medio de vías públicas o privadas cuyas especificaciones estarán a cargo de la Oficina de Planeación Municipal teniendo en cuenta la seguridad del tránsito y la facilidad de acceso de las maquinas de lucha contra el incendio.

*Características del terreno*: Para ser edificable un terreno debe conectarse a las redes de servicios públicos, obras cuyo costo deberá ser asumido por el propietario, o proponer sistemas individuales de abastecimiento de aguas servidas de conformidad con el Código Sanitario Nacional, el Código de Recursos Nacionales y las disposiciones legales vigentes en materia de servicios públicos, siempre y cuando cuente con los estudios de geología y geotecnia que determinen la viabilidad de urbanizar

Además, los lotes destinados a la implantación de establecimientos comerciales o industriales deberán tener un área mínima de 1000 M2.

*Implantación de la construcción en relación con la vía*: La definición del lindero se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente reglamento. En el caso que la vía no este incluida en dicho plan, la definición del lindero estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal o de la autoridad competente cuando se trata de vías de orden departamental o nacional.

Una vez definido el nuevo lindero del lote, se exigirá un retiro frontal de 5.00 Mts., el cual iniciará el paramento de la construcción.

El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

**Cerramientos**: El lote solo podrá cercarse con un muro lleno de una altura máxima de 0.80 Mts. Se permitirá la colocación de rejas y mallas hasta una altura de 2.20 Mts.

**Altura de la construcción**: La altura máxima de las construcciones autorizadas en la zona será de 2 pisos corrientes o 6 Mts.

Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto mas bajo de la construcción.

**Aspecto exterior:** No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones. Sin embargo se deberá en lo posible respetar el carácter rural de la zona, utilizando materiales naturales como la teja de barro, la madera y el ladrillo.

**Estacionamiento y parqueaderos:** Será la Oficina de Planeación Municipal la encargada de definir las áreas necesarias de parqueo para cada equipamiento en particular.

*Tratamientos de las zonas libres y áreas verdes:*

h) *Áreas de recreación comunitarias:* por lo menos el 50 % del área deberá estar adecuado en zona verde.

**Artículo 86.** Zona natural de protección Z.N.P.

*Condiciones de ocupación del suelo:* La Zona Natural de Protección corresponde a terrenos no ocupados, con problemas geológicos potenciales y/o detectados, los cuales requieren intervención por medio de tratamientos agroforestales y/o de obras de ingeniería.

**Artículo 87.** Usos urbanos permitidos

Los usos urbanos permitidos en las áreas urbanas, se dividen en cuatro grupos:

1. Uso residencial.
2. Uso comercial.
3. Usos industriales.
4. Usos cívicos o institucionales, dentro de los cuales se cuentan las actividades de las entidades y organismos del Estado que se llevan a cabo en establecimientos administrativos.

*Viabilidad o aptitud de las estructuras:* El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector del área urbana del municipio, implica solamente el derecho a tramitar la licencia de construcción, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, sólo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés.

En las licencias de construcción, se indicarán los usos para los cuales podrá destinarse la edificación.

**Artículo 88.** Uso residencial:

Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del área urbana del municipio.

*Modalidades del uso residencial:* De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- 1) Vivienda unifamiliar.
- 2) Vivienda bifamiliar.
- 3) Vivienda multifamiliar.
- 4) Agrupaciones o conjuntos.
- 5) Vivienda compartida.

1) *Vivienda unifamiliar:* Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de

la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

2) *Vivienda bifamiliar y trifamiliar*: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

3) *Vivienda multifamiliar*: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprenda más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

4) *Agrupaciones o conjuntos*: Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

5) *Conjuntos de vivienda*: Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, pero comparten áreas y servicios.

#### **Artículo 89.** Reglamentación del uso residencial:

Reglamentación del uso residencial: Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, para la definición de la aptitud de las estructuras destinadas a dicho uso, serán reguladas mediante normas referentes a:

- 1) Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.
- 2) Volumetría. (Alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios, etc.).
- 3) Equipamiento comunal.
- 4) Requerimientos de parqueo. (Estacionamientos privados y de visitantes).
- 5) Usos complementarios en una misma edificación, agrupación o conjunto.

El manejo diferenciado de las normas que definen la viabilidad o aptitud de las estructuras para el uso residencial, se establecerá dentro del marco normativo de los tratamientos establecidos en el presente Acuerdo.

#### **Artículo 90.** Usos comerciales e industriales

- 1) *Usos comerciales*: Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios. El municipio en seis meses presentara un diagnostico con la asesoría de la C.V.C., donde proponga las estrategias y acciones a desarrollar para solucionar la problemática de la cría de las cerdas en el perímetro urbano
- 2) *Los usos industriales como usos urbanos*: Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios, y especificaciones apropiadas para la industria.

*Tipos de industria*: Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, y los usos industriales pueden corresponder a industria extractiva o a la industria transformadora.

A partir de la aprobación del PBOT No se permitirá la extracción de materiales no renovables en el

área urbana del municipio de Ansermanuevo, ni en las rondas de los ríos y quebradas que entren a las áreas urbanas o pasen por ellas, y en general en ningún sector del territorio municipal en donde no cuenten con la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal, previo estudio del proyecto y de la obtención de la respectiva licencia ambiental, en los términos legales vigentes sobre la materia y ante las autoridades Ambientales competentes de conformidad con lo establecido en el código de Minas y en los decretos reglamentarios, ley 99 de 1994 y el decreto 1753 de 1994.

Las industrias extractivas existentes en las áreas urbanas y circundantes al límite del perímetro urbano ésta podrán seguir funcionando previa autorización del Alcalde, deben de tramitar ante Minercol y la Autoridad Ambiental competente, la licencia respectiva, para la recuperación paisajística del área, dentro del marco de un régimen concertado en el que se estipulen las condiciones, plazos y características de la recuperación para la definición del desarrollo de los terrenos en usos urbanos, presentando un plan de retiro a la C.V.C., que debe ejecutarse en el mediano plazo.

Una vez sea aprobada el PBOT por el Concejo Municipal, se exigirá que la explotación que se está realizando en el sector de la Cruz, debe legalizarse ante MINERCOL y la autoridad ambiental competente, para la recuperación paisajística del área.

En un término no mayor de seis meses, los propietarios de ladrilleras ubicadas en el área urbana, deben presentar un Plan de retiro al municipio, previo elaboración de los términos por el municipio en coordinación y asesoría con C.V.C., debe ejecutarse en un plazo máximo de tres años. Paralelo a la entrega del Plan de retiro, el municipio debe mapear las áreas potenciales para el desarrollo de esta actividad.

*Industria transformadora:* Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.

La industria transformadora se divide en dos clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

*CLASE 1.* Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

*CLASE 2.* Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y a su magnitud considerable.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.

Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los efluentes contaminantes que produce.

Las ladrilleras que transforman y que se encuentran ubicadas dentro del perímetro urbano y que son objeto de reubicación, deben establecer con las normas vigentes establecidas.

En adelante no se permitirá dicha actividad dentro del perímetro Urbano.

Las ladrilleras que transformen arcillas y que se encuentren por fuera del perímetro urbano, deben cumplir con las normas ambientales vigentes

El municipio en seis meses presentará un diagnóstico, donde proponga las estrategias y acciones a desarrollar, para solucionar la problemática de la cría de cerdos dentro del perímetro urbano

Las Empresas Avícolas y la Avícola Colombia, ubicadas en el límite del perímetro urbano, debe cumplir con las normas Ambientales Vigentes.

Debido a su alto impacto, se trata de un uso no compatible con los usos urbanos y debe ubicarse en zonas rurales deshabitadas.

#### **Artículo 91. Usos institucionales**

*Usos cívicos o institucionales:* Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población.

Según el servicio que prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- 1) Asistenciales.
- 2) Educativos.
- 3) Administrativos.
- 4) Culturales.
- 5) De seguridad.
- 6) De culto.

A los institucionales corresponden, entre otros, los siguientes tipos de uso

- 1) *Asistenciales:* Hospitales, Ancianatos, centros de salud, dispensarios, salacunas y centros comunales.
- 2) *Educativos:* Colegios, escuelas, guarderías y jardines infantiles.
- 3) *Administrativos:* Alcaldía Municipal y establecimientos destinados a la descentralización territorial de los servicios administrativos del orden nacional y departamental.
- 4) *Culturales:* Casa de la cultura, teatros, auditorios, y bibliotecas públicos
- 5) *De seguridad:* Estaciones de policía y de bomberos.
- 6) *De culto:* Iglesias, capillas de barrio y salas de culto.

*Servicios municipales especiales:* Son aquellos usos complementarios de los usos residenciales y de las actividades de consumo, producción e intercambio, que tienen lugar en las áreas urbanas del municipio, concebidas éstas como unidades dinámicas en las que se concentran la vida urbana que requiere de los servicios que se prestan en establecimientos del orden de los siguientes o análogos: Servicios de abastecimiento tales como mataderos, plaza de mercado, centros de acopio, centros de distribución de combustibles, etc.

#### *Establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios:*

Los establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios, son manifestaciones externas de los usos clasificados en los capítulos anteriores, cuya relevancia jurídica desde el punto de vista de las normas que regulan el ordenamiento físico, se desprende de la circunstancia común a tales establecimientos consistente en funcionar en un inmueble o en parte de él.

#### *Requisitos de funcionamiento de establecimientos industriales, comerciales y de servicios:*

Los establecimientos industriales, comerciales y de servicios requieren para su funcionamiento del certificado sobre usos del suelo expedido por la Oficina de Planeación Municipal, el cual sólo podrá ser otorgado, si el establecimiento se ubica en un sector donde el uso esté permitido, con las restricciones de intensidad que determinen las normas urbanísticas y siempre que los edificios, locales, oficinas,

etc., cumplan con las exigencias de viabilidad de las estructuras, de conformidad con las citadas reglamentaciones.

Lo anterior es sin perjuicio de los requisitos de higiene, sanidad, seguridad y los demás que dependan de las autoridades policivas, administrativas y sanitarias, con arreglo a los estatutos que regulan las actividades de dichas autoridades.

*Usos complementarios:* Se establece como uso complementario de todos los demás usos principales definidos en el presente título el uso residencial.

Como uso complementario, cuando se establezca el uso industrial como principal, se encuentra el uso comercial.

## **Artículo 92.** Estructura del reglamento de usos del suelo

El reglamento de usos del suelo es el conjunto de normas urbanas específicas que permiten definir los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo en cada una de las zonas anteriormente mencionadas.

El reglamento cuenta con un subcapítulo por zona. En cada capítulo aparecen 12 artículos que constituyen el reglamento de zona. Todas las normas necesarias a un control efectivo de la edificación se distribuyen en cada uno de estos artículos:

- 1) Tipos de ocupación y uso del suelo autorizados.
- 2) Tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos.
- 3) Condiciones de accesibilidad a la red vial.
- 4) Características del terreno ( forma, área, etc.).
- 5) Implantación de la construcción en relación con el espacio público, principalmente las vías (parámetro, retiro, antejardín, voladizo, etc.).
- 6) Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes (aislamientos ).
- 7) Implantación de las construcciones entre sí en un mismo lote (urbanización, conjuntos, etc.).
- 8) Índice de ocupación del suelo, porcentaje del área del lote que se puede edificar
- 9) Altura de la construcción.
- 10) Aspecto exterior (formas, materiales, colores, etc.).
- 11) Estacionamiento, garajes.
- 12) Tratamiento de las zonas libres y verdes.

## **Artículo 93.** Clasificación de las edificaciones

Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

- 1) El uso o actividad que se desarrolla en la edificación o predio.
- 2) El tipo de impacto que genera tal actividad sobre el entorno aledaño a la edificación.

La clasificación de las edificaciones en relación con el tipo del suelo es la siguiente:

a) *Categoría A:* Uso institucional.

Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas del orden municipal, departamental o nacional y de las Organizaciones no Gubernamentales que prestan un servicio a la comunidad.

b) *Categoría B:* Uso comercial y de servicio.

Son todos los establecimientos del sector privado destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios.

c) *Categoría C:* Uso fabril o industrial.

Son todos los establecimientos del sector privado o público destinados a la producción o transformación de bienes de consumo.

d) *Categoría D:* Uso residencial.

Son todos las edificaciones cuyo uso predominante es la residencia principal.

La clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación es la siguiente:

- A Impacto ambiental
  - A1 Contaminación por ruido
  - A2 Contaminación por olores
  - A3 Vibraciones
  - A4 Contaminación por residuos atmosféricos
  - A5 Contaminación por residuos líquidos
  - A6 Inflamabilidad
  - A7 Consumo de servicios públicos
  
- B Impacto urbano
  - B1 Ocupación sobre calzada
  - B2 Ocupación sobre andén y/o zona verde
  - B3 Congestión vehicular y/o peatonal
  - B4 Actividad de cargue y descargue
  - B5 Deterioro vial y/o ambiente
- C Impacto social
  - C1 Molestias socio-psicológicas, causadas a los vecinos.

*Clasificación de los establecimientos de uso institucional:* Para la clasificación de los establecimientos de uso institucional se tiene en cuenta, además del impacto que pueden generar, el tipo de servicios que prestan.

*Grupo 1: Sector administración y seguridad:*

- a) Centro administrativo municipal o Alcaldía
- b) Sede de la policía
- c) Sede de los organismos de justicia
- d) Sede del cuerpo de bomberos
- e) Sede de la defensa civil
- f) Cárcel

*Grupo 2: Sector servicios sociales y comunitarios:*

- g) Educación
- h) Saludos cordiales,
- i) Cultura
- j) Recreación y deporte
- k) Sedes de las asociaciones comunitarias

*Grupo 3: Sector servicios públicos:*

- l) Plaza de mercado
- m) Centro de acopio
- n) Matadero
- o) Terminal de transporte

p) Plantas de acueducto, alcantarillado, energía y disposición de desechos sólidos.

**Grupo 4: Industria extractiva:**

Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general , de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros minerales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

La industria extractiva no estará permitida en el suelo urbano, en consecuencia se considera un uso prohibido dentro de las áreas urbanas.

Clasificación de los establecimientos de uso comercial y de servicio.

*Grupo 1: Comercio minorista y prestación de servicios profesionales:* Son los establecimientos destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

*Grupo 2: Comercio mayorista y prestación de servicios especiales:* Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios especiales de uso ocasional, que por generar impactos ambientales y urbanos moderados, se consideran compatibles de uso residencial y cuya localización será restringida.

*Grupo 3: Comercio y prestación de alta peligrosidad:* Son los establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, combustibles o potencialmente explosivos, incompatibles con el uso residencial por el peligro que presenta.

Clasificación de los establecimientos de uso fabril e industrial.

1 **Grupo 1: Uso fabril e industrial compatible:** Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1, A2 y A3 en forma leve, se consideran compatibles con el uso mixto.

2 **Grupo 2: Uso fabril e industrial compatible. Con restricción:** Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos urbanos de todo tipo y ambientes de tipo A1, A2 y A3, en forma moderada, se consideran como incompatibles del uso residencial y cuya localización será restringida.

3 **Grupo 3: Uso fabril e industrial incompatible:** Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y/o urbanos de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringido a una zona específica.

**.Grupo 4: Industria extractiva:** Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general , de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros minerales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

La industria extractiva no estará permitida en el suelo urbano, en consecuencia se considera un uso prohibido dentro de las áreas urbanas.

*Uso residencial:* La clasificación de las edificaciones de uso residencial tiene en cuenta dos factores

básicos:

- 2) Densidad
- 1) El respeto de la tipología predominante de la zona.

Se puede así distinguir cuatro modalidades diferentes:

- La vivienda unifamiliar puntual, o sea una casa individual implantada en un lote independiente.
- La vivienda unifamiliar agrupada, o sea un conjunto de casas individuales organizadas en un plan de vivienda o condominio.
- El multifamiliar puntual, o sea un edificio de dos o más apartamentos implantados en un lote independiente.
- Multifamiliar agrupado, o sea un conjunto de edificios de dos o más apartamentos, no contiguos e implantados en un mismo lote.

Si bien la asignación de los diferentes usos del suelo para cada zona tiene un carácter impositivo, la flexibilidad de la clasificación de los establecimientos en cuanto a la presentación de la calidad y grado de cada impacto permitirá a la Oficina de Planeación en los casos de litigio, hacer respetar y preservar el carácter, la función y la vocación de cada zona.

#### **Artículo 94.** Desarrollo en usos urbanos

La definición del desarrollo en usos urbanos de un determinado sector o inmueble, o grupo de inmuebles, supone la posibilidad jurídica de tales usos según la división del territorio y la sujeción a una reglamentación que prevea entre otros aspectos, los siguientes:

- Definición de los usos urbanos.
- La ejecución de obras de infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.
- La ejecución de obras y trabajos de seguridad y prevención de accidentes y desastres, de ser necesario.
- La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad calidad y cobertura requeridas para tales usos.
- La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.
- El plan vial local y las definiciones relativas a la cesión y construcción de los tramos y demás obras del plan vial y de los planes maestros de redes de servicios públicos que interesan al sector.
- Las características del espacio público, en general.
- Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.
- Las características del equipamiento comunal privado.

*Pre requisitos para el funcionamiento de los usos urbanos:* Los usos permitidos en las áreas de actividad y zonas dentro el área urbana del municipio de Ansermanuevo no podrán funcionar sino cuando se haya concluido el proceso de urbanización de los terrenos y la construcción de las edificaciones adecuadas para los usos permitidos.

Tales edificaciones deberán contar con servicios públicos instalados y en condiciones de ser prestados, todos ellos de conformidad con las licencias de urbanismo y construcción regularmente expedidas, en las cuales deben quedar establecidas las obligaciones de propietarios, urbanizadores, constructores y demás interesados, de manera que se garantice la viabilidad y aptitud de las estructuras y edificaciones para el funcionamiento de los usos permitidos.

Se exceptúa de lo anteriormente establecido, el funcionamiento de los usos urbanos en los barrios, asentamientos o desarrollos que sean objeto de legalización, caso en el cual los usos urbanos podrán funcionar con arreglo a los planes parciales mediante los cuales se adopte la reglamentación urbanística de la zona, barrio, asentamiento o desarrollo legalizado, aun sin el cumplimiento de todos

los presupuestos de que trata el presente artículo.

La viabilidad de las estructuras de los barrios, asentamientos o desarrollos legalizados se obtendrá paulatinamente a través de los programas de habilitación y regularización que se adopten dentro del proceso de mejoramiento.

Usos urbanos. Para los efectos del presente acuerdo, se consideran usos urbanos los usos no agrícolas de la tierra, o sea aquellos que demandan de un proceso de urbanización previo, así como de edificaciones idóneas que sirvan de soporte físico para el normal desenvolvimiento de tales usos. Los usos urbanos requieren como presupuesto inherente a su funcionamiento, que se den las características ambientales, espaciales y de infraestructura propias del área urbana y por lo tanto se identifican en los siguientes aspectos:

- 4 **Calidad:** Que no sean nocivos ni peligrosos para la vida y la salud.
- 5 **Magnitud:** Que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual conlleva limitaciones a la magnitud de los terrenos y edificaciones destinados a tales usos.
- 6 **Frecuencia:** Que se presenten con la suficiente intensidad en el territorio de manera que utilicen la infraestructura de servicios de características urbanas y que generen zonas de actividad.
- 7 **Interrelación:** Que generen una relación de interdependencia económica y funcional, que es a la vez causa y efecto de la conurbación.

Todos los usos permitidos en las áreas urbanas se consideran usos urbanos.

Por tanto, para que puedan desenvolverse normalmente en determinados sectores o edificaciones dentro del área urbana, se requiere el cumplimiento previo de los procesos de definición del desarrollo en usos urbanos, de urbanización y de construcción de que tratan los artículos anteriores.

No se podrán permitir los usos agrícolas, mineros o de industria extractiva ni siquiera como compatibles con los usos urbanos, así sea con restricciones, sino con autorización del Alcalde municipal previa obtención de la licencia ambiental respectiva.

Por otra parte, los usos urbanos se consideran prohibidos en las áreas no urbanas del municipio de Ansermanuevo. De ahí que para poder definir el desarrollo en usos urbanos de los terrenos de las áreas rurales, sea preciso incorporarlos previamente como nuevas áreas urbanas.

#### **Artículo 95.** Actuaciones urbanísticas públicas

De conformidad con el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Serán objetivos de las actuaciones urbanísticas que se adelanten dentro del municipio de Ansermanuevo:

- a) Preservar el carácter de la arquitectura y del urbanismo tradicionales en la zona central del casco urbano, en la cual se deberá propiciar a la densificación de los usos residencial y comercial minorista.

- b) Prohibir la actividad constructora en las zonas de riesgo actualmente ocupadas .
- c) Reubicar las viviendas localizadas en zonas de riesgo, las cuales están ya identificadas, y adecuar las áreas así liberadas en zonas verdes que se declararán como suelos de protección.
- d) Utilizar las áreas disponibles y vacantes dentro del actual perímetro Urbano y sanitario para densificar el uso residencial. Ver plano P 4.
- e) Definir el uso potencial de las áreas de expansión urbana y programar su futuro desarrollo.
- f) Recuperar los espacios residuales no edificables dentro del área Urbana y adecuarlos en zonas verdes para el uso público de recreación y esparcimiento.
- g) Establecer un régimen normativo para el manejo de la altura y la volumetría de las edificaciones, de tal manera que se preserven los valores paisajísticos y las calidades climáticas ambientales y urbanísticas del municipio, así como del espacio público para beneficio de toda la comunidad.

#### **Artículo 96.** Incorporación de nuevas áreas de expansión urbana

Sectores de las áreas rurales susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas del **municipio de Ansermanuevo**

Serán susceptibles de definir su desarrollo en usos urbanos de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el presente Acuerdo, los terrenos de las áreas rurales que tengan posibilidad de instalación de servicios públicos adecuados como soporte de los usos urbanos, a juicio de las empresas prestadoras de servicios públicos y que no tengan expresamente prohibida la definición de su desarrollo para tales usos, situación que se adelantará mediante planes parciales en los términos de la Ley 388 de 1997 o las normas que la modifiquen o complementen, dándole prioridad a estas áreas de expansión Urbana con previa licencia ambiental.

*Condiciones de ocupación del suelo:* La zona de Expansión urbana corresponde a terrenos aptos para el uso urbano pero aislado de la malla vial urbanizada y localizados afuera del perímetro sanitario actual. Por consiguiente su urbanización se plantea a mediano o largo plazo.

Por tal motivo no se asignaron a la zona unos usos específicos para que ésta pueda responder con más agilidad a las futuras necesidades del Municipio. Los usos del suelo permitidos y las normas urbanísticas respectivas se deberán definir posteriormente por medio de un acuerdo municipal complementario del presente.

Mientras tanto, quedará prohibida cualquier construcción sin la autorización previa de la Oficina de Planeación Municipal.

#### **Artículo 97.** Alcance jurídico de la incorporación como áreas urbanas de determinados sectores de las áreas rurales del municipio de Ansermanuevo

La incorporación como áreas urbanas de determinados sectores de las áreas rurales, supone la definición de su desarrollo en determinados usos urbanos, con sujeción a una reglamentación específica, con la consiguiente posibilidad de instalación y prestación regular de servicios públicos apropiados como soporte de tales usos.

Por tanto, la incorporación de sectores del territorio del municipio de Ansermanuevo como áreas urbanas, es requisito previo, o por lo menos concomitante, para:

- a) Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de urbanización en terrenos sin urbanizar que se ubiquen en los sectores objeto de incorporación;
- b) Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de construcción o autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler construcciones en terrenos urbanizados que se ubiquen en los sectores objeto de incorporación, y
- c) Adoptar programas de habilitación en aquellos sectores donde se ubiquen desarrollos ilegales o incompletos.

La incorporación como áreas urbanas de los desarrollos ilegales constituye, además en sí misma, con la denominación de legalización, uno de los aspectos esenciales de la acción estatal de mejoramiento de barrios y asentamientos humanos, junto con los programas de habilitación.

La delimitación de las nuevas áreas de expansión del municipio se encuentran ubicadas al rededor del municipio tales como la vía al Águila, alrededor del caserío de Gramalote y lotes vecinos a la urbanización Villa San Juan.

**Artículo 98.** Sectores del territorio situado dentro de las áreas rurales que no son susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas

No podrá definirse el desarrollo en usos urbanos de aquellos sectores de las áreas rurales en donde estén prohibidos los usos urbanos por la ley o por los acuerdos municipales, o en donde por excepción estén permitidos sólo los usos agrícolas de la tierra, los usos mineros o la industria extractiva.

Tampoco podrá ser definido el desarrollo en usos urbanos de los sectores de las áreas rurales que no cuenten con posibilidad de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía pública, o que no puedan tener acceso a vías adecuadas para la prestación de los servicios de transporte colectivo y recolección de basura, aun estando situados en áreas de actividad o zonas donde estén autorizados los usos urbanos.

**Artículo 99.** Aspectos que comprende el proceso de definición del desarrollo en usos urbanos

La incorporación como áreas urbanas de sectores del territorio del municipio de Ansermanuevo situados dentro de las áreas rurales implica un proceso de definición del desarrollo, que comprende los siguientes aspectos:

- a) La definición inicial del desarrollo del sector para el desenvolvimiento de usos urbanos, con la correspondiente determinación de los servicios públicos que deben ser instalados como soporte de tales usos, su infraestructura y especificaciones técnicas, las condiciones de su prestación y la calidad, oportunidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y saturación de los mismos;
- b) El señalamiento de las obligaciones y derechos correlativos de los propietarios, urbanizadores, constructores y demás entidades o personas admitidas como partícipes en la definición del desarrollo en usos urbanos, y
- c) La adopción de las normas urbanísticas a fin de poder establecer el criterio de manejo diferenciado de los usos, estructuras y regímenes, no sólo en secciones espaciales diferentes dentro del mismo sector, sino también en secuencias temporales sucesivas, atendiendo a los grados previsibles de desarrollo o de deterioro del entorno.

Todos los aspectos antes citados se deben materializar en un Plan Parcial.

**Artículo 100.** Definición inicial del desarrollo para el desenvolvimiento de usos urbanos.

Antes de iniciar el proceso de adopción de normas y de señalamiento de obligaciones, se requiere de una definición inicial del desarrollo en usos urbanos con la correlativa infraestructura de servicios públicos.

Esta etapa inicial comprende lo siguiente:

- a) Un concepto de la Oficina de Planeación Municipal sobre viabilidad jurídica de la incorporación del sector como área urbana, es decir, si se trata de alguno de los sectores del territorio municipal susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas, y
- b) Un informe de las empresas prestadoras de servicios públicos respectivas sobre la posibilidad de instalación de los siguientes servicios públicos y su prestación regular: energía eléctrica, tanto para el alumbrado público como para otros usos urbanos; acueducto; alcantarillado pluvial y de aguas

negras, recolección de basura y aseo y barrido de calles.

En estos informes deberán indicarse las condiciones en las que se podrían prestar los respectivos servicios, su calidad, periodicidad y capacidad de cobertura en diferentes condiciones de densidad e

intensidad de usos urbanos, sus costos de instalación, las obras de infraestructura que se requerirían para ampliar su cobertura o su regular prestación con aceptable calidad, sea que las obras deban ejecutarse fuera de los sectores objeto de incorporación, o dentro de los mismos; las posibilidades de densificación del sector hacia el futuro y el condicionamiento de tales posibilidades de densificación a la ejecución de determinadas obras, las cuales deberán describirse al menos con precisión sumaria.

Sólo cuando fuere absolutamente imposible la prestación de los servicios públicos a los que se refiere este inciso, las empresas harán su informe dejando de presente esta circunstancia, así como los motivos aducidos.

Si los servicios son susceptibles de ser instalados o prestados en condiciones limitadas en cuanto a densidades o intensidades de uso, se deberá indicar este hecho y explicar en que consisten las limitaciones, así como las obras que deban ejecutarse, en orden a que aquellas no subsistan.

**Artículo 101.** Efecto de los pronunciamientos iniciales sobre definición del desarrollo para el desenvolvimiento de usos urbanos.

los pronunciamientos de la Oficina de Planeación Municipal, adversos a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de resoluciones motivadas que se le notificarán personalmente a los representantes de entidades o personas que hayan participado en esta etapa del proceso.

Por ser actos que ponen fin a una actuación administrativa, contra ellos cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde de Ansermanuevo, con arreglo a las disposiciones pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

Los pronunciamientos favorables a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de simples conceptos de la Oficina de Planeación Municipal; no pondrán fin a la actuación, pues son aspectos o etapas iniciales del proceso de definición del desarrollo en usos urbanos; no obligarán ni vincularán a la Administración; contra ellos no cabrán recursos y su finalidad será la de servir como pauta y soporte argumental para las reglamentaciones que se estipulen o adopten en etapas posteriores de la definición del desarrollo.

**Artículo 102.** La adopción de normas urbanísticas como parte del proceso de incorporación de áreas urbanas

Toda incorporación de nuevos sectores del territorio del municipio de Ansermanuevo como áreas urbanas conlleva una vez definido inicialmente su desarrollo en usos urbanos, la adopción de una reglamentación específica de los usos urbanos permitidos y su intensidad, así como del manejo de las estructuras, edificaciones, volúmenes y densidades permitidas; los reglamentos concernientes al espacio público y un programa de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, recolección domiciliar de basura y los demás que se consideren necesarios en la respectiva reglamentación, con la calidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y especificaciones técnicas apropiadas para los usos urbanos permitidos, todo ello teniendo como orientación el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y dentro de un Plan Parcial adoptado por el Alcalde Municipal.

Iniciativa para la incorporación de sectores del territorio como nuevas áreas urbanas. La iniciativa para la incorporación de nuevas áreas urbanas, puede tener origen:

- a) En estudios de la Oficina de Planeación Municipal o en Planes Parciales, por medio de los cuales o bien se resuelva definir directamente el desarrollo en usos urbanos o convocar a las personas o entidades que puedan ser admitidas como partícipes de la concertación;
- b) En manifestaciones de voluntad de personas de derecho público o privado, o de sus mandatarios, fideicomisarios, o representantes, que aduzcan interés patrimonial legítimo en el desarrollo, mejoramiento, legalización, habilitación o regularización de los respectivos sectores, y
- c) En propuestas institucionales provenientes de entidades de derecho público de los órdenes nacional, distrital, municipal o departamental que dentro de su objeto tengan funciones que les permitan intervenir en los procesos de desarrollo, mejoramiento, legalización, habilitación o regularización, o de los mandatarios, fideicomisarios, o representantes de las entidades y personas antes mencionadas.

**Artículo 103.** Personas autorizadas para participar en la definición del desarrollo.

Las personas y entidades a las que se refieren los literales b) y c) del artículo anterior quedan expresamente autorizadas para participar en la definición del desarrollo en usos urbanos, de sectores del territorio del municipio de Ansermanuevo situados en las áreas rurales, susceptibles de ser urbanizados de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

La iniciativa de tales personas y entidades para la incorporación de sectores del territorio como áreas urbanas implica el comienzo del proceso de concertación para la definición del desarrollo en usos urbanos. Por esta razón, tales iniciativas deben constar por escrito y ser radicadas formalmente ante la Oficina de Planeación Municipal.

Al decidir la Oficina de Planeación Municipal sobre la procedencia y conveniencia urbanística de continuar con el proceso de incorporación, deberá expresar su intención de concertar y las etapas que comprenderá la concertación, sin perjuicio de que posteriormente la concertación se extienda a otras etapas, si alguna de las partes involucradas en la concertación lo solicita, si la Oficina de Planeación Municipal lo considera conveniente y si es jurídicamente posible.

**Artículo 104.** Legalización de desarrollos urbanos

La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, a dar la aprobación a los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva.

La legalización implicará, cuando fuere el caso, la incorporación al perímetro urbano de los sectores del territorio municipal que comprendan las zonas, centros poblados, barrios, asentamientos o desarrollos legalizados y la regularización urbanística de los asentamientos humanos, salvo cuando expresamente se excluyan los usos urbanos en el acto de legalización.

**Artículo 105.** Iniciativa para el proceso de legalización

El proceso de legalización deberá iniciarse, continuarse y concluirse oficiosamente por la Oficina de Planeación Municipal.

Sin embargo, cualquier entidad u organismo público o cualquier persona o grupo de personas que acredite interés jurídico, podrá solicitar que se inicie la actuación, coadyuvarla e impulsarla, mediante escrito que se radicará en la Oficina de Planeación Municipal y en el cual se indicará, como mínimo: el nombre de quien lo suscribe, el interés jurídico que le asiste, el nombre y la localización aproximada del desarrollo cuya legalización se solicita, la zona administrativa donde se encuentra y el nombre de los barrios, centros poblados, desarrollos o fincas vecinas o colindantes.

En el mismo escrito se podrán solicitar las pruebas que pueden servir a la finalidad buscada.

Las personas jurídicas, a excepción de las entidades públicas del orden municipal, acompañarán al respectivo escrito la prueba idónea de su existencia y representación legal, así como la prueba de quienes actúen como representantes o mandatarios.

Se considera que tienen interés jurídico:

- a) Los organismos de la administración central y las empresas y entidades descentralizadas del municipio de Ansermanuevo y las entidades públicas de los órdenes nacional y departamental, así como las personas de derecho privado y sin ánimo de lucro o instituciones de utilidad común, juntas de acción comunal o asociaciones cívicas que pretendan participar en la continuidad del mejoramiento progresivo de los asentamientos de desarrollo incompleto y demuestren por tanto su interés legítimo en la legalización;
- b) Las autoridades de policía a las que corresponda el control del cumplimiento de las normas urbanísticas;
- c) Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles a cualquier título, sus representantes o mandatarios, y
- d) Los titulares de derechos reales sobre inmuebles y de derechos derivados de promesas de venta o de documentos de los cuales se infiera obligación de transferir la propiedad, la tenencia o posesión y sus representantes o mandatarios.

**Artículo 106.** Pruebas dentro del proceso de legalización.

La Oficina de Planeación Municipal ordenará las pruebas que considere procedentes acerca de la existencia y características del desarrollo o asentamiento, tales como:

1. La prueba o pruebas que considere procedentes acerca de la existencia de los asentamientos urbanos de viviendas de interés social situados por fuera del área urbana principal con anterioridad al 28 de julio de 1988 desarrollados por las organizaciones contempladas en el artículo 62 de la Ley 9ª de 1989, cuando se trate de reglamentar los barrios legalizados por la citada norma.
2. El levantamiento topográfico de la zona, barrio, asentamiento o desarrollo, o el aporte de los planos del edificio o edificios, si fuere el caso.
3. Inspección ocular de los sectores donde se ubiquen los desarrollos que se pretenda legalizar, con el fin de determinar las características generales de los mismos.

**Artículo 107.** Proceso de legalización.

Corresponderá al Alcalde la reglamentación del proceso administrativo de legalización mediante la expedición de un Plan Parcial, con arreglo al presente Acuerdo y a los principios y garantías tutelados por el Código Contencioso Administrativo.

Si una vez surtido el proceso, no procede la legalización y ha mediado solicitud de interesado, se le comunicará la decisión negativa, contra la cual cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde, en concordancia con las normas pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 108.** Deber de comunicar.

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente,

resulte que hay terceros determinados que puedan estar directamente interesados en las resultados de la decisión, se les citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no haya otro medio más eficaz.

En estas actuaciones se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en los artículos 14, 34 y 35 del Código Contencioso Administrativo, así como las demás disposiciones atinentes a la materia del título I del citado estatuto.

**Artículo 109.** Formación y examen de expedientes

Se formará un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal.

Cuando hubiere documentos relacionados con una misma actuación o con actuaciones que tengan el mismo efecto, se hará con todos un solo expediente al cual se acumularán, de oficio o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad y tengan relación íntima con él, para evitar así decisiones contradictorias.

Cualquier persona tendrá derecho a examinar los expedientes en el estado en que se encuentren, y de obtener copias a su costa y certificaciones sobre los mismos, que se entregarán en un plazo no mayor de tres días.

**Artículo 110.** La legalización como sistema de incorporación de sectores del territorio municipal como nuevas áreas urbanas

Sin perjuicio de la posibilidad de legalización de desarrollos dentro del área urbana ordenada por la Ley 9ª de 1989, la legalización se destaca como una de las formas de incorporación al área urbana del municipio de Ansermanuevo, de zonas, centros poblados, barrios, asentamientos y desarrollos en general, situados al exterior de los perímetros urbanos.

**Artículo 111.** Alcance jurídico de la legalización como acto de incorporación.

Una vez se encuentre en firme el acto administrativo por medio del cual culmina un proceso de legalización que haya sido ordenado, ya por el Concejo Municipal, ya por la Ley 9ª de 1989, ya por el Alcalde como delegado del Concejo Municipal, los respectivos centros poblados, barrios, asentamientos o desarrollos legalizados situados dentro de las áreas rurales del Municipio de Ansermanuevo, se considerarán incorporados como nuevas áreas urbanas y sus normas urbanísticas, estarán contenidas en el mencionado Plan Parcial por medio del cual culmina el proceso de legalización y los que lo reformen o modifiquen.

En el evento previsto en el presente capítulo, la legalización será considerada e instrumentada como una de las formas legítimas de incorporación de nuevas áreas urbanas, conforme a lo regulado por el presente Acuerdo.

**Artículo 112.** Programas de habilitación.

La habilitación como instrumento de la transformación urbana es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la administración para dotar a las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto y que han sido legalizadas, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiada y en general, de las obras que garanticen la aptitud de las estructuras.

Los actos administrativos mediante los cuales se legalicen desarrollos urbanos o se incorporen nuevas áreas urbanas como resultado del proceso de legalización tendrán un capítulo especial destinado a

establecer las deficiencias del desarrollo legalizado, tanto en materia de servicios públicos, como en la proporción y calidad del espacio público, su infraestructura y equipamiento.

Con base en lo que se establezca conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, se elaborará un Plan Parcial de habilitación que incluirá las metas urbanísticas que se deben cumplir para adecuar la estructura urbana del asentamiento o desarrollo legalizado a los requerimientos de las normas de primer nivel de zonificación y se indicarán las acciones de habilitación aconsejables, así como su orden lógico y prioridad.

#### **Artículo 113.** Áreas objeto de habilitación

Las áreas destinadas a beneficiarse con programas de habilitación se dividen en dos categorías a saber:

- a) **Áreas de desarrollo incompleto de condición crítica:** Se consideran áreas de desarrollo incompleto de condición crítica, aquéllas con presencia de asentamientos carentes de uno o varios de los servicios públicos indispensables, o que se encuentren amenazados por situaciones de riesgo, y
- b) **Áreas de desarrollo incompleto de situación estable:** Se consideran áreas de desarrollo incompleto de situación estable, aquéllas que presentan deficiencias o interrupciones frecuentes en la prestación de algunos servicios, o aquéllas en las cuales el proceso de subdivisión del espacio privado en lotes, parcelas o viviendas, no haya contado con la aprobación respectiva, sin que se adviertan otras deficiencias distintas de las derivadas de la escasez o falta e idoneidad de los espacios públicos.

La clasificación anterior tiene como fin el de servir de criterio para sustentar la definición de prioridades al seleccionar las zonas que se benefician con programas de habilitación.

#### **Artículo 114.** Programas de habilitación.

Las acciones de habilitación se adelantarán a través de programas de habilitación que la administración municipal deberá instrumentar, en lo posible, una vez oído el concepto de los representantes de las juntas de acción comunal pertenecientes a los sectores involucrados para que, al tener en cuenta los anhelos de las comunidades afectadas por las deficiencias de la estructura urbana, ello permita contar con importantes elementos de juicio, con el objeto de acertar en la definición de las prioridades que se determinen para la ejecución de las obras públicas que forman parte del respectivo programa de habilitación.

#### **Artículo 115.** Fases de la habilitación.

Para efectos de la ejecución de los programas a que hace referencia el artículo anterior, se consideran tres etapas de habilitación, así:

- a) **ETAPA UNO:** Corresponde a las acciones de emergencia para suministrar los servicios públicos básicos, entre los que se destacan los siguientes:
  - 1) Obras de prevención de desastres en áreas de riesgo.
  - 2) Acueducto por pilas públicas o tanques.
  - 3) Cunetas y redes básicas de desagües de aguas negras y lluvias conectadas en lo posible a redes generales de la ciudad.
  - 4) Alumbrado público y redes para servicios domiciliarios de energía eléctrica.
  - 5) Teléfonos Públicos.
  - 6) Vía principal de penetración.

- 7) Erradicación, reubicación interna o protección de edificaciones emplazadas en condiciones o localización inaceptables.
- 8) Movimiento de tierras y obras en general para la definición, protección y adecuación del espacio público.

a) **ETAPA DOS:** Corresponde a las acciones encaminadas a lograr:

- 1 Prestación de servicios públicos domiciliarios. (Acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, teléfonos).
- 2 Accesibilidad de los predios a las zonas viales.
- 3 Construcción de obras civiles de protección.
- 4 Adecuación, producción, incremento construcción y amoblamiento del espacio público, en especial las vías y las áreas recreativas.

a) **ETAPA TRES O DE REGULARIZACIÓN:** La regularización es la última fase de la habilitación y consiste en emprender y ejecutar las acciones necesarias para equiparar las condiciones y características de la estructura urbana de propiedad pública en los sectores beneficiados con programas de habilitación, con las del promedio del resto del área urbana, o al menos con las mínimas exigidas.

**Artículo 116.** Actos del alcalde comprendidos dentro de la denominación genérica de normas urbanísticas.

Con arreglo a las competencias específicas originadas en la ley y en los acuerdos municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas", los siguientes decretos del Alcalde de Ansermanuevo:

1. Los decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en el presente Acuerdo.
2. Los decretos reglamentarios.
3. Los decretos del Alcalde expedidos en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.
4. Los decretos del Alcalde, contentivos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente acuerdo y en los demás acuerdos que regulen el urbanismo.

**Artículo 117.** Actos de otras autoridades distintas del alcalde de Ansermanuevo a los que se hace extensiva la denominación genérica de "normas urbanísticas".

A más de los decretos de que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del Jefe de Planeación Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Concejo y los decretos del Alcalde.

Los reglamentos internos de las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio y relacionados con la prestación de los servicios a su cargo en el área urbana, deberán sujetarse a las normas urbanísticas del Municipio de Ansermanuevo.

**Artículo 118.** Instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Los instrumentos de control del ordenamiento territorial son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las

mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los siguientes:

- a) Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997 y las normas que lo reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
- b) Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el literal a) del artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- c) Las órdenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el literal b) del artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- d) La orden de suspensión de las obras o explotaciones que afecten la seguridad pública o perjudiquen el área urbana, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley 1ª de 1943 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- e) La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en los literales a) y b) del artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- f) La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8º de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- g) Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- h) En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- i) Las licencias o permisos de que trata el artículo 63 de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de revocación de las mismas, conforme a la ley.
- j) Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos municipales;
- k) La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público;
- l) El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley, y
- m) Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

**Artículo 119.** Control y Vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda

De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto - Ley 78 de 1987 y por el artículo 187 de la Ley 136 de 1994, la administración municipal, por conducto de la Oficina de Planeación Municipal, realizará las siguientes actuaciones y trámites:

- a) Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979;
- b) Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 2º del Decreto - Ley 78 de 1987, acompañados de los planes y presupuestos financieros respectivos; como requisito para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2º del Decreto - Ley 2610 de 1979. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición;
- c) Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo;
- d) Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales;

- e) Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979 y sus decretos reglamentarios;
- f) Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979;
- g) Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la administración municipal;
- h) Informar a la entidad que ejerza la inspección, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar;
- i) Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se cifian a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan;
- j) Solicitar ante los jueces competentes, la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968 (artículo 18 del Decreto - Ley 2610 de 1979), y
- k) Las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan de ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde.

**Artículo 120.** De la sustanciación y trámite de las peticiones.

Los funcionarios responsables de la Oficina de Planeación Municipal, sustanciarán los actos administrativos a que haya lugar y darán el trámite correspondiente en cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones a que se refiere este Capítulo.

**Artículo 121.** De los términos.

Los trámites y actuaciones a cargo de los funcionarios responsables de la Oficina de Planeación Municipal serán atendidos dentro de los siguientes términos, contados a partir de la fecha de presentación de la documentación completa por parte del interesado:

- a) *Registro*: Los registros de las personas naturales y jurídicas dedicadas a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto - Ley 2610 de 1979, se harán dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud;
- b) *Radicación de documentos*: La revisión de los documentos y su correspondiente radicación para anunciar y desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, al igual que para el permiso de captación anticipada de dineros, se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a su solicitud y presentación. Si en este plazo la administración municipal no ha negado la radicación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines pertinentes, y
- c) *Certificaciones*. Las solicitudes de certificación sobre hechos que consten a la administración y sobre actos de la misma en relación con los trámites y actuaciones a que se refiere el presente Acuerdo y las demás no sujetas a término específico en las normas vigentes, serán atendidas dentro de los cinco (5) días siguientes a su presentación.

**Artículo 122.** De las notificaciones.

Las decisiones que pongan término a las actuaciones administrativas relacionadas con los permisos a que se refiere el Decreto - Ley 78 de 1987 y demás disposiciones relativas a la materia, se notificarán personalmente a quienes estén debidamente autorizados para tal fin.

**Artículo 123.** Del registro de permisos y radicaciones.

De conformidad con lo previsto en el artículo 3º del Decreto-Ley 78 de 1987, las resoluciones en virtud de las cuales se conceden los permisos y radicaciones mencionados en los artículos anteriores, deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, dentro de los dos (2) meses siguientes, a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos de Cartago. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la administración municipal que éste fue registrado en el término oportuno.

La Oficina de Planeación Municipal, expedirá las certificaciones que fueren precisas para la comprobación de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada

Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad a la radicación de los documentos para desarrollar la actividad de enajenación la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbre, ni darlo en arrendamiento sin la previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido.

#### **Artículo 124. Requisitos para el registro de personas naturales y jurídicas.**

Para obtener el registro de que trata el literal a) del artículo 251 del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la alcaldía municipal, solicitud en formato suministrado por la administración, diligenciado conforme a las instrucciones enunciadas en el mismo, el cual contendrá una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán, además, las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal (Decreto - Ley 2610 de 1979 artículo 3º y Decreto-Ley 78 de 1987).

#### **Artículo 125. Naturaleza y efectos del registro.**

Mediante las solicitudes presentadas en la forma establecida en el artículo anterior, la Oficina de Planeación Municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que hubiere lugar.

El registro a que se refiere este artículo, se hará por una sola vez, y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o hasta tanto la Alcaldía Municipal así lo disponga, por incumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley 66 de 1968, los Decretos-Leyes 2610 de 1979 y 78 de 1987 y las demás normas que las complementan o adicionan.

#### **Artículo 126. Del recibo y la radicación de documentos para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.**

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 57 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, presentados los documentos a que se refiere la norma, la Oficina de Planeación Municipal, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y en caso de que se cumplan, previo estudio y análisis en los términos del artículo 253, numeral b) del presente acuerdo, se autorizará la radicación con las firmas correspondientes; en el evento de no cumplir con la totalidad de los requisitos, se deberá informar al interesado para que subsane la falta y en caso de insistencia en la presentación de los documentos, se dejará expresa constancia de las advertencias realizadas por la administración, sin perjuicio de la recepción de los mismos, la cual no se tendrá como la radicación a que se refieren las normas en mención y por consiguiente, no se expedirá certificación o constancia alguna en tal sentido. Para los fines de este artículo la Oficina de Planeación Municipal llevará un control de radicación independiente.

La documentación objeto de solicitud de radicación podrá ser presentada únicamente por el

interesado, representante legal o apoderado.

Previamente a la radicación de los documentos contemplados en el numeral b) del artículo 251 del presente acuerdo, la Oficina de Planeación Municipal, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

**Artículo 127.** Obligaciones de las Organizaciones Populares de Vivienda.

De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda organización popular de vivienda para adelantar planes por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá cumplir con las siguientes obligaciones ante el municipio, con el fin de facilitar el ejercicio de las funciones de control y vigilancia:

1. Obtener personería jurídica como entidad sin ánimo de lucro, de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto - Ley 2150 de 1995 y normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.
2. Registrarse ante el municipio en los términos del presente Acuerdo.  
Allegar debidamente aprobado por la asamblea, el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:
  - a) Número de afiliados.
  - b) Requisitos para el ingreso al programa.
  - c) Clases de cuotas, señalando en todo caso la cuantía de las mismas y el procedimiento para modificar este monto.
  - d) Derechos y deberes de los afiliados.
  - e) Procedimiento para la adjudicación de las viviendas.
  - f) Régimen disciplinario.
    1. Causales de sanción .
    2. Clases de sanciones.
    3. Órganos competentes para imponer sanciones.
4. Procedimiento para sancionar.
- g) Forma y término de devolución de las cuotas de vivienda.
4. Presentar anualmente al municipio, antes del primer día hábil del mes de mayo, la siguiente información:
  - a) El presupuesto de gastos e inversiones, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente,
  - b) Estados financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.
5. Relación de ingresos y egresos trimestrales, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.
6. Prueba del registro de los nombramientos ante la Cámara de Comercio.
7. Informes de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden (financiero, administrativo, etc.) el cual se presentará en los primeros cinco (5) días de los meses de enero y julio de cada año.

**Artículo 128.** Asesoría de la Administración Municipal a las Organizaciones Populares de Vivienda.

De conformidad con el artículo 8º del Decreto 2391 de 1989, Las organizaciones populares de vivienda, antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la Oficina de Planeación Municipal, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe

indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere.  
La Oficina de Planeación Municipal, deberá certificar sobre los siguientes puntos.

- a) Situación del predio frente al Plan de Desarrollo Municipal.
- b) Localización del predio con respecto al perímetro de servicios públicos.
- c) Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.
- d) Zonas de reserva.
  
- e) Posibles usos contaminantes del entorno inmediato.
- f) Confrontación de linderos del predio con la cartografía del Municipio.
- g) Dictaminar las normas urbanísticas que para tal desarrollo existan en el Municipio.

**Artículo 129.** Requisitos para el permiso de captación.

La Alcaldía Municipal, expedirá los permisos de captación anticipada de dineros, una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos y la presentación de los documentos contemplados en la solicitud suministrada por la Oficina de Planeación Municipal, la cual se diligenciará de acuerdo a las instrucciones contenidas en la misma y contendrá por lo menos la siguiente información o documentación anexa.

- a) Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.
- b) Nombre del plan y la ubicación del mismo.
- c) Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la carta, o documento de intención de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.
- d) El plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un ingeniero o arquitecto titulado.
- e) Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.
- f) El número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.
- g) Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizando pormenorizadamente:
  - 1. Valor del terreno.
  - 2. Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.
  - 3. Costo de honorarios, diseño y asesorías.
  - 4. Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
  - 5. Inversión de los recursos que se captan.

Dicho presupuesto deberá ir firmado por un contador público, quien bajo la gravedad del juramento certificará que las cifras presentadas corresponden a la realidad.

- h) Un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
- i) Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

**Artículo 130.** Expedición del permiso de captación.

Examinados los documentos anteriores, el Jefe de la Oficina de Planeación Municipal, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa. En caso de considerarse no viable el programa, el funcionario así lo hará saber al peticionario mediante resolución motivada, en la cual se señalará un término de dos (2) meses, prorrogable por un término igual a su juicio, a fin que se subsanen las irregularidades detectadas.

Agotado el plazo anterior sin que se hubieren subsanado las deficiencias anotadas, se archivará la petición, sin perjuicio de que el interesado presente posteriormente una nueva solicitud.

**Artículo 131.** Cambios en el proyecto inicial de las Organizaciones Populares de Vivienda. En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la organización popular de vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarlo a la Oficina de

Planeación Municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos (2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en los literales c), d), e), f), g) y h) del artículo 261 de este Acuerdo, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

**Artículo 132.** Comunicación de modificaciones.

Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor, diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la Oficina de Planeación Municipal, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las áreas de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuales van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda. La aprobación de las modificaciones aludidas se acreditará mediante la presentación de la copia del acta correspondiente debidamente autenticada. La Oficina de Planeación Municipal, en el evento en que establezca que tales modificaciones alteran el plan de manera que se estime que no pueda llevarse a efecto, lo hará ajustar a las reales condiciones económicas de los afiliados al programa y a las condiciones técnicas exigidas por la administración municipal .

**Artículo 133.** Del permiso de escrituración.

El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la Oficina de Planeación Municipal, realizará la visita a las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y de construcción en la proporción exigida por el municipio, al igual que verificará que la organización popular de vivienda se encuentre a paz y salvo con el municipio. En virtud de este permiso, las organizaciones populares de vivienda podrán transferir el derecho de dominio de los inmuebles construidos en el programa respectivo

**Artículo 134.** Ingresos de las organizaciones populares de vivienda.

Las sumas de dinero recaudadas por cada organización popular, como cuotas de vivienda, al igual que las donaciones recibidas para el desarrollo del programa, deberán destinarse exclusivamente a la adquisición del inmueble donde ha de ejecutarse el mismo, a efectuar las obras de urbanismo; a la construcción de las viviendas y a las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del plan.

**Artículo 135.** Control del otorgamiento de créditos.

Para la obtención del permiso de la constitución o ampliación de gravámenes o limitaciones al dominio, como la hipoteca, el propietario del inmueble deberá presentar solicitud en formato suministrado por la Oficina de Planeación Municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos enunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

**Artículo 136.** Cancelación del registro de personas naturales o jurídicas a solicitud del interesado.

De conformidad con el artículo 3° del Decreto 2610 de 1979, para obtener la cancelación de los registros a que se refiere este decreto, el interesado deberá elevar solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

**Artículo 137.** Cancelación oficiosa del registro.

La Oficina de Planeación Municipal, cancelará de oficio el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968, del Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que los adicionen, modifiquen o complementen.

**Artículo 138.** Presentación de quejas.

Las quejas deberán ser presentadas ante la alcaldía municipal, en la forma establecida por el artículo 5° del Código Contencioso Administrativo, fundamentando las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, consignando en el escrito el domicilio y dirección del presunto infractor, y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

**Artículo 139.** Trámite de quejas.

Cumplidos los requisitos señalados en el artículo anterior, se podrá ordenar la práctica de una visita por parte de un funcionario autorizado por la Oficina de Planeación Municipal, quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja. Del escrito de queja y del informe rendido, se dará traslado al presunto infractor con carácter de requerimiento, para que en un término de cinco (5) días contados desde su recibo, rinda las explicaciones pertinentes y solicite las pruebas necesarias. Si las explicaciones rendidas no son satisfactorias, se citará al quejoso y al infractor a una audiencia de conciliación para que se establezcan de común acuerdo las soluciones y se determine un plazo para el cumplimiento de las mismas, que en todo caso no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha del requerimiento.

Transcurrido este plazo sin que se acredite el cumplimiento de lo acordado, o en el evento de que no comparezca a la citación el infractor, la administración ordenará la investigación de los hechos denunciados a través de la Oficina de Planeación Municipal, o de los funcionarios y dependencias municipales de cuya colaboración se requiera.

Los escritos de respuesta a los requerimientos, presentados extemporáneamente no serán tenidos en cuenta.

**Artículo 140.** Sanciones.

La Alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente Acuerdo, a las personas naturales o jurídicas y organizaciones populares de vivienda que incumplan las órdenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere este Acuerdo. Así mismo, impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con la radicación de los documentos para realizar la enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades municipales, en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

#### **Artículo 141.** Audiencia de conciliación.

En cualquier estado de la queja, de oficio o por solicitud de parte la Oficina de Planeación Municipal, citará a las partes interesadas para que concurren a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y soluciones a las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas.

Esta audiencia será dirigida por el funcionario designado en este Acuerdo para tal fin y de ella se levantará un acta que deberá ser suscrita por quienes en ella intervengan. El mismo funcionario determinará por escrito la fecha y hora de la audiencia de conciliación, las cuales podrán ser modificadas por una sola vez. En todo caso con anterioridad a la celebración de la audiencia de conciliación, la Oficina de Planeación Municipal, deberá disponer todo lo conducente a la verificación y establecimiento de las informaciones y elementos de juicio para su cumplido desarrollo.

Para el fin señalado, el escrito de queja deberá reunir la mención de los hechos que se denuncian, las normas o situaciones pactadas que han sido objeto de violación por parte del presunto infractor, y a dicho escrito se acompañarán las pruebas que sustentan tales afirmaciones. Si el quejoso no comparece en las fechas que se determinen a la audiencia de conciliación, el funcionario responsable de su dirección dejará constancia de ello y la queja tendrá el trámite que corresponda con los elementos disponibles.

#### **Artículo 142.** Infracciones urbanísticas.

De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las 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 se 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 143.** Sanciones urbanísticas.

Las sanciones que a continuación se determinan, el alcalde municipal las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

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 servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

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 ciento

por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, 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 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 más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta 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 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente 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 las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y 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 restitución de elementos que más adelante se señala.

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. Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte del Alcalde Municipal a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios. 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.

#### **Artículo 144.** Adecuación a las normas.

De conformidad con el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este 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 lo previsto en el párrafo 1º del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo 1º del artículo anterior.

**Artículo 145.** Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación.

De conformidad con el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera 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, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989. Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina. En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

**Artículo 146.** Restitución de elementos del espacio público.

De conformidad con el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4º del artículo 275 del presente Acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

**Artículo 147.** Restitución de los servicios públicos domiciliarios.

De conformidad con el párrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora. Para los fines del presente Capítulo, la Oficina de Planeación Municipal, tendrá a su cargo las funciones a las cuales se refieren el Decreto-Ley 78 de 1987 y demás disposiciones concordantes, de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos.

El Jefe de Planeación Municipal, tendrá a su cargo la coordinación, control y revisión de la debida ejecución de todos los trámites y actuaciones. Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados se harán por el Jefe de Planeación Municipal. Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por el Jefe de Planeación Municipal.

**Capítulo III. Formas de desarrollo de las áreas urbanas y de los sectores de las áreas rurales**

**que se incorporen como nuevas áreas urbanas.**

**Artículo 148.** Desarrollo por urbanización.

La actuación sobre las áreas sin urbanizar para urbanizarlas, se denomina "proceso de desarrollo por urbanización".

**Artículo 149.** Desarrollo por construcción.

Las actuaciones sobre las áreas urbanizadas sin edificar, o sobre las áreas reedificables, para levantar sobre ellas construcciones o edificios, así como las actuaciones para efectuar en construcciones o edificios existentes, obras de modificación, ampliación, adecuación o reparación son diversas manifestaciones del denominado "proceso de desarrollo por construcción".

**Artículo 150.** Desarrollo integral.

La conjunción de las formas de actuación de que tratan los dos artículos anteriores, en cabeza de una misma persona o entidad o por distintas personas pero como una misma unidad de gestión, se denomina "proceso de desarrollo integral".

**Artículo 151.** Áreas desarrollables sin desarrollar.

Son los terrenos urbanizables, o los lotes edificables, que no han tenido proceso de desarrollo por urbanización o por construcción, situados en las áreas urbanas que tengan normas específicas que permitan definir su desarrollo para el desenvolvimiento de usos urbanos, bien sea mediante el proceso de desarrollo por urbanización, así se trate sólo de la modalidad de desarrollo progresivo, o bien mediante el proceso de desarrollo por construcción, o bien mediante el de desarrollo integral .

Los predios situados dentro de las áreas de las que trata el inciso anterior son calificables, para los efectos legales y reglamentarios, como "inmuebles urbanizables no urbanizados" o como "inmuebles edificables no edificados", según la situación en la que se encuentren.

**Artículo 152.** Desarrollo por urbanización

Urbanización es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto situado al interior de las áreas urbanas o rurales sometidos a tratamiento de incorporación, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos, de conformidad con los reglamentos vigentes en la materia.

Los predios situados dentro de terrenos que han cumplido su proceso de desarrollo por urbanización, se denominan "predios urbanizados" y, en la medida en que cuenten con normas específicas que permitan construir edificaciones sobre ellos para el desenvolvimiento de usos urbanos, se denominan "predios edificables".

**Artículo 153.** Urbanización en desarrollo.

Urbanización en desarrollo es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal y durante la vigencia de la misma.

La caducidad o expiración de la licencia o de los plazos en ella contenidos, permitirá determinar si los responsables del proceso de desarrollo han dado cumplimiento oportuno a sus obligaciones y

compromisos.

#### **Artículo 154. Áreas urbanizadas.**

A partir de la expedición del presente Acuerdo, se considerarán urbanizados los terrenos en los que, de conformidad con las normas específicas de los Planes Parciales de desarrollo o incorporación, se culminen las obras de urbanismo y se haga entrega de ellas, así como de las zonas de cesión, a satisfacción de las autoridades encargadas de recibirlas, siempre y cuando se trate de la modalidad de urbanización denominada "proceso de desarrollo normal", que se define más adelante.

También se consideran urbanizados:

- a) Los terrenos del municipio de Ansermanuevo, que fueron urbanizados en la misma modalidad de "proceso de desarrollo normal", con anterioridad al presente acuerdo, conforme a las reglamentaciones urbanísticas vigentes entonces; y
- b) Los terrenos desarrollados en la modalidad de "desarrollo progresivo" que hayan completado su proceso de mejoramiento, en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro.

Aspectos que comprenden las normas que regulan el proceso de desarrollo por urbanización. El desarrollo por urbanización regula los aspectos mediante los cuales se establecen las bases físicas, la infraestructura y el sistema de espacio público requeridos para el funcionamiento de usos urbanos y la ulterior construcción de edificaciones aptas para tales usos.

Los mencionados aspectos son:

1. Los atinentes a las modalidades de adelantar las urbanizaciones, ya por desarrollo normal, o ya por desarrollo progresivo.
2. Los atinentes a la definición, ejecución, dotación, mantenimiento y utilización del sistema vial.
3. Los atinentes a la definición, ejecución y dotación del sistema de zonas recreativas y de equipamiento comunal.
4. Los atinentes a la definición, ejecución, dotación, mantenimiento y utilización de los sistemas de infraestructura de servicios públicos, comprendidos tanto las redes locales, como la parte de los planes maestros que se deba ejecutar en el respectivo desarrollo.
5. Los atinentes a la definición, ejecución, dotación y mantenimiento de obras especiales requeridas por un sector en particular, dadas sus características, tales como rellenos, explanaciones, puentes peatonales, estaciones de bombeo, instalaciones locales para la disposición y tratamiento de residuos sólidos.
6. Los atinentes a la subdivisión, parcelación, loteo y segregación predial.
7. Los atinentes a la reglamentación de los trámites y procedimientos para la obtención de licencias de urbanización.

#### **Artículo 155. Conceptos.**

**Área bruta urbanizable:** Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

**Área neta urbanizable:** Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial y las zonas para servicios públicos.

**Área útil:** Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías locales y las zonas verdes y comunales de cesión.

**Modalidades de realización del proceso de urbanización:** Los procesos de urbanización podrán adelantarse en la modalidad de "desarrollo normal" o en la modalidad de "desarrollo progresivo".

**Urbanización por desarrollo normal:** Es la modalidad del desarrollo por urbanización mediante la cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas dentro del plazo de vigencia de la licencia de urbanización y como requisito previo a la expedición de licencias de construcción.

El "desarrollo normal" es la modalidad corriente de desarrollo por urbanización, previsible por las normas específicas que se adopten para todos los terrenos urbanizables del Municipio de Ansermanuevo, cualquiera que sea el Plan Parcial al que esté sometida un área.

**Urbanización por desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar:** Desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, es una modalidad de desarrollo por urbanización, que permite la entrega de una urbanización residencial, su parcelación y la venta de los lotes resultantes, para iniciar el desarrollo por construcción, partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, que se van completando gradualmente hasta alcanzar niveles normales de infraestructura física, como soporte de las actividades que allí se adelanten.

El desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, es una modalidad de excepción dentro del proceso de desarrollo por urbanización, previsible como norma específica sólo para las áreas susceptibles de ser sometidas a los tratamientos de desarrollo e incorporación y en ningún caso a las áreas sin urbanizar.

La posibilidad de adelantar desarrollos en esta modalidad, siempre que esté permitido por las normas específicas adoptadas como requisito para la tramitación de las áreas, será determinada por la Oficina de Planeación Municipal, en la respectiva licencia de urbanización, previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos.

**Artículo 156.** Obligaciones de urbanizadores y propietarios en la modalidad de desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar.

Cuando se pretenda adelantar un proceso de urbanización por desarrollo progresivo, deberá presentarse a consideración de la Oficina de Planeación Municipal un programa de las obras y su tiempo de ejecución, así como también de las soluciones que se propongan para suplir las deficiencias en servicios mientras se completan dichas obras.

Las licencias de urbanización deberán reflejar las obligaciones y compromisos de los urbanizadores, sus delegados, fideicomisarios o sucesores, así como los plazos y garantías que deben constituir en favor del municipio de Ansermanuevo para amparar su cumplimiento, sin perjuicio de las obligaciones de orden legal o contractual que contraigan con los adquirentes de los lotes o parcelas privados resultantes del proceso de urbanización, con las personas o entidades administradoras de los inmuebles de la comunidad de adquirentes, o sus representantes y mandatarios, o con terceros.

Excepcionalmente, y con la finalidad de que puedan ser ofrecidos lotes a menor precio del que tendrían como parte de urbanizaciones adelantadas en la modalidad de desarrollo normal, podrá autorizarse el desarrollo progresivo, sin que el urbanizador adquiera compromiso específico de culminar las obras, quedando estas a cargo de los adquirentes de los lotes o parcelas privados resultantes del proceso de urbanización, a fin de que en el futuro se completen por el sistema de valorización, o por programas de regularización, o de renovación, o a través de formas asociativas de la comunidad de vecinos, o por cualquier otro sistema legalmente admisible.

En el evento previsto en el inciso anterior, deberá expresarse con claridad en la respectiva licencia de urbanización y en los permisos de venta que se otorguen en cumplimiento de las normas emanadas

de la Ley 66 de 1968, del Decreto-Ley 78 de 1987, del Decreto 405 de 1994 y de las disposiciones legales que los modifiquen y sus reglamentos, hasta dónde llegan las responsabilidades de los urbanizadores, cuáles son las obras requeridas para completar el desarrollo, cuáles los plazos y

condiciones para su ejecución y cuáles las garantías.

**Artículo 157.** Áreas de cesión al espacio público en la modalidad de desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar.

La modalidad de desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, no autoriza a establecer en los reglamentos del sector, manejo diferenciado en la magnitud, proporción, dimensiones y características básicas naturales de las áreas de cesión, en forma tal que se permita, con el pretexto del desarrollo progresivo, ceder terreno al espacio público en condiciones que no se sujeten a las exigidas por las normas específicas para cualquier modalidad de desarrollo; pero si podrá reglamentarse el manejo diferenciado con respecto a la dotación, equipamiento y adecuación del espacio público, de manera que puedan completarse las obras en el futuro.

**Artículo 158.** Urbanización por desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto que sean objeto de legalización.

Desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto, es el proceso mediante el cual, las áreas, asentamientos, barrios o desarrollos legalizados o en proceso de legalización, deben ser objeto de mejoramiento, por habilitación o regularización y en los cuales se dan, entre otras, una o varias de las situaciones siguientes:

- a) Que el asentamiento carezca de uno o de varios de los servicios públicos mínimos, indispensables para la digna subsistencia de sus habitantes;
- b) Que no goce a cabalidad de los servicios señalados por las reglamentaciones del municipio, y
- c) Que el proceso de loteo no haya tenido aprobación ni licencia de construcción de obras de urbanismo.

**Artículo 159.** Urbanización por desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto, distintos de los desarrollos legalizados o en proceso de legalización.

También se podrá incluir en las normas específicas que se adopten para los distintos tratamientos de que trata el presente Acuerdo, la modalidad de desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto, en aquellas urbanizaciones legales adelantadas con anterioridad al presente Acuerdo por desarrollo progresivo, para las que no se hayan previsto los sistemas de normalización, o que habiéndolos previsto, no hubieren sido llevados a cabo y en las urbanizaciones adelantadas por desarrollo normal en las que los urbanizadores y propietarios hubieren incumplido sus obligaciones y compromisos.

**Artículo 160.** Origen de la áreas para la conformación del sistema vial.

Todo predio ubicado parcial o totalmente sobre una zona de reserva vial del plan vial deberá segregar esta zona del resto del terreno para transferirla a la entidad encargada de la ejecución de la vía.

Si se trata de un terreno urbanizable de conformidad con el presente Acuerdo, deberá ceder a título gratuito una proporción del área a ceder, tal como se indica más adelante, como requisito para la obtención de licencia de urbanización

Si es la entidad encargada de la ejecución de la vía la que expresa el interés en la adquisición del área antes de que se inicien las gestiones para urbanizar el predio, bien porque el propietario, aunque se trate de un inmueble urbanizable no urbanizado, no se haya propuesto su desarrollo inmediato, o

porque el predio no sea urbanizable, la entidad podrá negociar toda el área a segregarse conforme lo dispone la Ley 388 de 1997, o proceder a su expropiación.

En este caso, para obtener después licencia de urbanización de subdivisión del inmueble, el interesado, sea que se trate del mismo propietario o de un adquirente posterior, deberá restituir en dinero efectivo a la entidad encargada de la ejecución de la vía que hubiere pagado en su totalidad el área objeto de cesión, una suma equivalente a la proporción de cesión obligatoria que le hubiera correspondido ceder para la ejecución de la vía a título gratuito en el evento de urbanizar, suma que será determinada conforme a avalúo actualizado del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El propietario que desee evitar los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, podrá voluntariamente ceder la proporción desde un principio aunque no esté interesado o no pueda solicitar licencia de urbanización.

**Artículo 161.** Proporción del área de cesión obligatoria para la conformación del sistema vial.

En las normas específicas que se adopten como requisito para tramitar las áreas, se determinará:

1. La proporción del área de los predios que deba ser entregada como cesión obligatoria a título gratuito para la ejecución del plan vial, en aquellos predios en los que se hayan previsto zonas de reserva vial para dicho plan, proporción que será la siguiente en los distintos tratamientos:

- a) Tratamiento de desarrollo: El 7% del área bruta del terreno;
- b) Tratamiento de incorporación: Entre el 4% y el 12% del área bruta del terreno, de manera que los márgenes más bajos se sitúen en los sectores de las áreas rurales dentro de los cuales el interés público sea el de contribuir a disminuir los costos de urbanización;

El cálculo de las áreas a las que se refiere el presente numeral se hará con base en la sección transversal de la vía que incluye calzadas, andenes y separadores en caso de haberlos. Sólo en el evento excepcional regulado en el siguiente numeral, se incluirá la franja de control ambiental como parte de la sección transversal de la vía.

2. Si la franja de control ambiental forma o no parte de la sección transversal de la vía.

Como regla general las franjas de control ambiental de la malla vial a las cuales hace referencia el presente artículo, constituyen áreas de cesión obligatoria gratuita, parte de la cual es computable como cesión entre un 3% y un 5% del área neta urbanizable.

Excepcionalmente y con el solo objeto de disminuir en sectores específicos los costos de urbanización, podrán tenerse como parte de la sección transversal de la vía, lo cual será materia de definición en los respectivos decretos de asignación de tratamiento.

3. El ancho de la franja de control ambiental, situada a lo largo de los dos costados de la vía, así:

- a) Tratamiento de desarrollo: Entre 8 y 10 metros;
  - b) Tratamiento de incorporación: Entre 5 y 15 metros, y
  - c) Tratamiento especial de preservación del sistema orográfico: El ancho se determinará teniendo en cuenta las características topográficas de terreno, con un mínimo de 5 metros.
4. Las obras de adecuación, dotación y equipamiento que deben tener las franjas de control ambiental.

**Artículo 162.** Origen de las áreas para la conformación del sistema vial local.

En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial local de uso público que debe tener las siguientes características generales:

1. Que constituya una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los
2. desarrollos aledaños.
3. Que los accesos de las vías locales a las del plan vial sean planteados de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
4. Que exista acceso de las vías locales a las zonas verdes y comunales.
5. Que el sistema vial local prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular y peatonal, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento, de conformidad con el Plan Vial.

**Artículo 163.** Definición de la sección transversal de las zonas viales locales y su diseño.

Corresponderá a los urbanizadores presentar los planteamientos de diseño de las zonas viales conforme a las exigencias que al respecto haga la Oficina de Planeación Municipal o que se contengan en la normas específicas con base en el uso de la vía, proyección de tráfico y las demás condiciones de la estructura urbana del sector. Los planteamientos del urbanizador deben contener todos los aspectos de adecuación, dotación, equipamiento, arborización y, ornamentación de las zonas viales.

**Artículo 164.** Cesiones "Tipo A".

De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y del municipio, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias a los sistemas viales.

Las áreas de que trata el presente capítulo se denominan genéricamente "cesiones tipo A".

El 50% de estas cesiones deberán ubicarse en un solo globo de terreno.

**Proporción del área de cesión obligatoria para la conformación de los sistemas de que trata este capítulo:** En las normas específicas que se adopten como requisito para tramitar estas áreas, se determinará la proporción del área de los predios que deba ser entregada como cesión tipo A, así:

- a) Uso residencial: El 20% del área neta urbanizable, y
- b) Otros usos: El 15% del área neta urbanizable.

**Cesiones tipo "A" destinadas a los sistemas recreacional público y de equipamiento comunal público:** Las áreas de cesión tipo "A" correspondientes a estos sistemas se destinarán a los siguientes elementos que los conforman, según se determine en las normas específicas:

- a) Uso recreativo: Parques y zonas verdes recreacionales, plazas, plazoletas y campos deportivos abiertos.
- b) Equipamiento comunal público:

Instalaciones de servicios comunitarios, entre otros, los que se enumeran a continuación:

- Culturales.
- Religiosos.
- Deportivos en espacios cerrados o construidos.
- De salud (centros de salud).
- Centros de atención al menor, como guarderías, e instalaciones de las entidades de asistencia

- social.
  - Salones comunales.
  - Centros integrales comunales.
2. Instalaciones de producción y mercadeo y uso comunitario:
- Centros de acopio y almacenes cooperativos.
  - Talleres artesanales y microempresas comunitarias.
3. Instalaciones de servicios públicos.

**Cesiones tipo A destinadas a la complementación del sistema vial:** El porcentaje de cesión tipo A susceptible de ser destinado a complementación del sistema vial tiene por objeto mejorar las condiciones generales ambientales y paisajísticas de las vías zonales y locales.

Con arreglo a las reglamentaciones específicas, este porcentaje podrá destinarse a alguno o algunos de los siguientes elementos del espacio público:

1. Área vial de uso público adicional, como sobreancho en las vías exigidas, correspondiente a calzadas adicionales, separadores o sobre anchos de andenes. Los sobreanchos se contabilizarán con base en la sección transversal mínima exigida. En el caso de los andenes dichos sobreancho deberá significar un incremento de por lo menos el 50% del ancho mínimo exigido.
2. Áreas de estacionamiento público.

En los casos en los cuales los sobreanchos viales deban tener continuidad a todo lo largo de la vía, resultando un área superior al porcentaje máximo destinable al sistema vial, la Oficina de Planeación Municipal podrá permitir un incremento de dicho porcentaje, sin sobrepasar el 30% del área total de cesión tipo A.

**Artículo 165.** Localización de las áreas de cesión tipo "A".

Sin perjuicio de las restricciones que se establezcan en las normas específicas, se definirá la localización de las áreas de cesión tipo A en los planos oficiales de las urbanizaciones, cumpliendo las siguientes exigencias:

1. Que se ubiquen contiguas a vías vehiculares.
2. Que conformen un sistema armónico y continuo de zonas públicas, integrado por los distintos elementos que constituyen el espacio público.
3. Que no estén ubicadas sobre zonas de reserva vial o cualesquiera otras zonas de reserva o afectaciones.
4. Que no estén ubicadas en terrenos cuyas condiciones no permitan el desarrollo de las formas de uso público, o revistan peligros o riesgos, tales como: chucuas, ciénagas, barrancos con pendientes mayores al 25% o terrenos que presenten peligro de inundación o derrumbe.

**Artículo 166.** Características de las áreas a las cuales se refiere el presente capítulo.

Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios y, cuando se trata de construir en ellas edificaciones, deberá obtenerse licencia de construcción solicitada por la persona o entidad interesada.

En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedrado, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo con el proyecto de parques aprobado por la Oficina de Planeación Municipal, según especificaciones vigentes sobre la materia. Así mismo el urbanizador deberá dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y

alumbrado público. En el caso de exigencias de zonas duras estas deberán entregarse completamente construidas.

El mantenimiento de las áreas de las que trata el presente artículo y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega al Municipio de Ansermanuevo. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento, administración y aprovechamiento de estas zonas estará a cargo del Municipio.

**Artículo 167.** Especificaciones técnicas de las obras en el espacio público.

Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal establecer las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura vial y de las demás obras que deban ejecutarse, ejercer la interventoría durante su ejecución y recibirlas una vez ejecutadas.

**Artículo 168.** Parcelación o división de predios.

Entiéndase por parcelación toda división o subdivisión de lotes de terreno, edificados o no, así como su segregación de otros globos de mayor extensión, de manera que de la segregación resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las de aquél a partir del cual tuvieron origen.

La parcelación, tanto de los predios ubicados dentro de las áreas rurales, como de los ubicados en las áreas urbanas, requiere licencia expedida por el municipio de Ansermanuevo, a través de la Oficina de Planeación Municipal.

Se entienden prohibidas todas las parcelaciones que contravengan las reglas contenidas en el artículo siguiente, así como las que se efectúen sin licencia de la Oficina de Planeación Municipal, o con violación de lo dispuesto en ella.

Los inmuebles parcelados o divididos sin licencia o con violación de la misma, no son urbanizables ni edificables y solamente podrán ser urbanizados o edificados, una vez surtido el trámite de rehabilitación de inmuebles subdivididos o parcelados sin licencia, o en contravención de la misma, del cual trata el presente capítulo.

**Artículo 169.** Reglas para la subdivisión de inmuebles. Las subdivisión de inmuebles se sujetará a las siguientes reglas:

1. Los inmuebles urbanizados son susceptibles de ser subdivididos en la forma prevista en la licencia de urbanización, una vez cumplidas a cabalidad las obligaciones del urbanizador.  
La licencias de urbanización conllevan las autorizaciones de parcelación o subdivisión que les son inherentes.
2. Los lotes resultantes de un proceso de desarrollo por urbanización, a su vez serán susceptibles de ser divididos, cuando ello esté previsto por las normas específicas y siempre que los inmuebles que resulten de la división puedan ser edificados conforme a las reglamentaciones urbanísticas y tengan acceso a una vía de uso público.  
Se exceptúan de lo anterior aquellos casos en los que sea una entidad pública la adquirente del terreno que se segrega del de mayor extensión, si la finalidad para la cual adquiere dicho terreno, fuere la de destinarlo al espacio público.
3. Cuando el desarrollo por urbanización haya sido aprobado para ser ejecutado por etapas, la subdivisión podrá efectuarse en la medida en que se encuentre urbanizada el área que se segrega y siempre que ello esté previsto en la licencia de urbanización.
4. Excepcionalmente, sin que mediare proceso de urbanización previo, podrá ser autorizada la parcelación o división de terrenos urbanizables no urbanizados de las áreas urbanas y de los sectores de las áreas rurales incorporados como áreas urbanas, cuando ello no contraviniera las reglamentaciones urbanísticas.

De ninguna manera podrá autorizarse parcelación o división, si alguna de las partes resultantes de la división no fuere apta para el desarrollo por urbanización, o si se tratare de un área no edificable, o estuviere prevista en todo o en parte como área o zona de reserva para futuras afectaciones, o como afectación.

Para los efectos de lo dispuesto en el presente numeral, se entiende como área de lote mínima urbanizable, la equivalente a cinco mil metros cuadrados, siempre que tenga acceso a una vía vehicular de uso público de urbanizaciones vecinas, o del plan vial.

**Artículo 170.** Sistemas de subdivisión al desarrollar urbanizaciones.

Todo proyecto de desarrollo por urbanización podrá plantearse con subdivisión del área en manzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) Que el loteo propuesto no interfiera con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por las empresas prestadoras de servicios públicos, para las redes de infraestructura e instalaciones en general;
- b) Que todos los lotes tengan acceso inmediato a una o más vías de uso público;
- c) Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público;
- d) Que las manzanas tengan una dimensión máxima equivalente a una hectárea de área útil, delimitadas totalmente por una malla vial local vehicular de uso público, o parcialmente por vías vehiculares y parcialmente por otros bienes de uso público, a excepción de vías peatonales.
- e) Que cumplan con las demás prescripciones contenidas en las normas específicas y con las exigencias de la licencia de urbanización.

**Artículo 171.** Sistema de loteo individual.

Consiste en la división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

**Artículo 172.** Sistema de agrupaciones.

Consiste en la propuesta de producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales, con dicho propósito, se los somete a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad.

El sistema de agrupaciones definido en este artículo puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes.

**Artículo 173. Desarrollo por construcción.**

Comprende las acciones encaminadas a la construcción de edificaciones, su ampliación, adecuación o remodelación.

**Artículo 174.** Aspectos que comprenden las normas que regulan el proceso de desarrollo por construcción.

El desarrollo por construcción regula los aspectos mediante los cuales se establece la viabilidad o aptitud de las estructuras y en particular de las edificaciones, para el desenvolvimiento de las actividades inherentes a los usos permitidos.

Los mencionados aspectos son los atinentes a:

1. La volumetría, a través de la definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc.
2. El equipamiento comunal, a través de la definición en cuanto a tipo, magnitud y características de las áreas y estructuras destinadas al mismo.
3. Los requerimientos de estacionamientos tanto de servicio privado como de atención al público.
4. Los elementos arquitectónicos y naturales de las edificaciones privadas calificables de espacio público de conformidad con los artículos 5º y siguientes de la Ley 9ª de 1989 y sus normas modificatorias.
5. La construcción, adecuación y reparación de redes internas de las edificaciones de forma que sea posible su conexión a los servicios públicos, así como la construcción e instalación de elementos o equipos para conexión a otros servicios de carácter público o privado, tales como antenas de transmisión de radio, televisión, redes de computadores, etc.
6. Las especificaciones técnicas que deben llenar las edificaciones, en particular aquellas que están instituidas para la preservación de la salubridad y seguridad de los usuarios, tales como las normas sobre prevención y control del fuego, las contenidas en el Código de Construcciones Sismorresistentes, las que regulan las pólizas de que trata el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989, etc.
7. Los regímenes de copropiedad, propiedad horizontal, administración de la copropiedad, etc.
8. La reglamentación de los trámites y procedimientos para la obtención de licencias de construcción, adecuación, remodelación, ampliación y demolición de edificaciones.

**Artículo 175.** Objetivos del desarrollo por construcción.

De acuerdo con las características del sector en el cual se vaya a iniciar el desarrollo por construcción, con los procesos de desarrollo que los inmuebles hayan tenido previamente y con las políticas de desarrollo urbano, las reglamentaciones específicas del desarrollo por construcción buscan, bien completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, bien actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados, o bien conservarla.

**Artículo 176.** Elementos de volumetría.

Los elementos de volumetría son aquellas características físicas de las edificaciones cuya cuantificación implica definición de magnitudes, tales como alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc. incluidos, tanto los que están por encima del nivel natural del terreno, como los que ocupan niveles inferiores, como resultado de los cuales se produce el volumen de la edificación.

**Artículo 177.** Magnitudes de los elementos de volumetría y altura.

Las magnitudes de los elementos de volumetría y altura, al igual que de jardines, retrocesos y voladizos serán los establecidos en el título V del presente Acuerdo para las diferentes zonas.

**Artículo 178.** Equipamiento comunal privado.

Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada de que trata el presente capítulo, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación, o para su adecuada integración con el espacio público.

Estas áreas se denominan áreas de equipamiento comunal privado o áreas tipo B.

**Artículo 179.** Proporción del equipamiento comunal privado.

En las normas específicas deberá preverse el equipamiento comunal privado en la siguiente proporción:

- **En desarrollos residenciales:** Diez metros cuadrados por cada ochenta metros cuadrados de área neta construida en vivienda.
- **En desarrollos comerciales:** Quince metros cuadrados por cada ciento veinte metros cuadrados de construcción.
- **En desarrollos institucionales:** Quince metros cuadrados por cada ciento veinte metros cuadrados de construcción.
- **En desarrollos industriales:** Quince metros cuadrados por cada ciento sesenta metros cuadrados de construcción.

En los usos no residenciales, el equipamiento se calculará sobre el área neta construida, sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

Este equipamiento se exigirá en todo proyecto con área superior a mil doscientos metros cuadrados o cuando el edificio tenga varias unidades habitacionales, o reglamento de copropiedad o de propiedad horizontal.

En las edificaciones existentes en las que no se hayan cumplido estas exigencias, y que vayan a ser sometidas al régimen de propiedad horizontal, no se harán exigencias de equipamiento comunal, salvo cuando se solicite además licencia de ampliación o adecuación.

**Artículo 180.** Destinación del equipamiento comunal.

El equipamiento comunal se podrá destinar a los siguientes fines:

a) En proyectos residenciales:

- Recreativos como parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, etc.
- Mixtos como el salón múltiple, lavanderías, etc.
- Educativos como guarderías, jardín infantil, etc.
- Asistenciales como enfermerías y puestos de salud.
- Estacionamientos para visitantes, adicionales a los exigidos por la norma y ubicados dentro del predio.

b) En proyectos para otros usos:

El área de equipamiento comunal en proyectos comerciales, industriales e institucionales podrá destinarse entre otros a los siguientes usos:

- Recreativos o culturales como jardines, plazoletas, canchas deportivas, gimnasios, teatros y auditorios.
- Mixtos como salones múltiples, cafeterías, depósitos y guarderías.
- Administrativos, como oficinas de administración, celaduría y enfermería.
- Estacionamientos para la atención del público, adicionales a los exigidos por las normas, situados al interior del predio, en primer piso o semisótano.

#### **Capítulo IV Licencias para la urbanización de terrenos y para la construcción, ampliación, codificación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones**

**Artículo 181.** Concepto.

Para efectos de la aplicación de las normas dispuestas en el presente Título se adoptan las siguientes definiciones:

- **Ampliación:** Es todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo, bien sea como cubiertas de azoteas o zonas duras.
- **Cerramiento:** Es el muro o estructura metálica que permite aislar un predio o parte de éste de su exterior o predios vecinos.
- **Demarcación:** Es la información que, a solicitud del interesado, suministra la administración municipal sobre las normas urbanísticas y arquitectónicas generales vigentes para un determinado predio, esté o no urbanizado. La demarcación no crea derechos ni produce más efectos que los establecidos en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.
- **Licencia:** Es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras.
- **Licencia de construcción:** Es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio.
- **Licencia de urbanismo:** Es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio.

#### **Artículo 182.** Clases de Licencias.

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

**Licencia de urbanismo y sus modalidades:** Se entiende por licencia de urbanismo la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acordes con el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación de un predio en suelo rural y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades, podrán ser modificadas y prorrogadas a solicitud del interesado o de oficio por parte de la administración municipal, en los términos del presente Acuerdo.

**Licencia de construcción y sus modalidades:** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades, podrán ser modificadas y prorrogadas a solicitud del interesado o de oficio por parte de la administración municipal, en los términos del presente Acuerdo.

#### **Artículo 183.** Obligatoriedad.

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la Oficina de Planeación Municipal antes de su iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

#### **Artículo 184.** Licencias de ampliación.

Las licencias para adelantar obras de ampliación de edificaciones se denominan "licencias de ampliación".

**Artículo 185.** Ampliación.

Se entiende por "Ampliación" todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo, así sea como cobertura de azoteas o zonas duras.

**Artículo 186.** Normas aplicables a las ampliaciones.

Salvo lo que se establezca de manera especial en las correspondientes reglamentaciones, toda ampliación se registrará por las normas relativas a las licencias de construcción.

**Artículo 187.** Licencias de adecuación.

Las licencias para adelantar obras de adecuación de edificaciones se denominan "licencias de adecuación".

**Artículo 188.** *Adecuaciones.*

Adecuación es la obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, ya sea porque lo exija la autoridad, o porque lo requiera el interesado.

Todo cambio de uso deberá estar amparado por una licencia de adecuación y la Oficina de Planeación Municipal no podrá expedir patentes de funcionamiento a los establecimientos comerciales, de servicios, institucionales e industriales que pretendan funcionar en inmuebles destinados originalmente para otros usos, antes de la conclusión de las obras de adecuación de que trate la respectiva licencia.

**Artículo 189.** Licencias de modificación.

Las licencias para adelantar obras de modificación de edificaciones se denominan "licencias de modificación".

**Artículo 190.** Modificación externa.

Toda modificación externa de un edificio, o sea aquella que implica cambio de aspecto de fachadas, culatas, antejardines, etc., requiere de licencia de modificación.

**Artículo 191. Modificación interna.**

Las modificaciones internas que requieren licencia de modificación, son aquellas que, sin incrementar el área construida, están encaminadas a aumentar la densidad predial o la de unidades habitacionales o la de unidades de uso o usos para los cuales esté destinado un edificio o conjunto de edificios.

**Artículo 192.** Licencias de reparación.

Las licencias para adelantar obras de reparación de edificaciones se denominan "licencias de reparación".

Se entiende por reparación o reforma locativa, el proceso de sanear o reparar una edificación, sin alterar su diseño estructural y usos vigentes y en general, sin que la obra sea calificable de Ampliación o Modificación.

**Artículo 193.** Licencias de cerramiento.

Las licencias para aislar un predio o parte de éste de su exterior o predios vecinos, mediante una

estructura metálica o un muro se denominan "Licencias de Cerramiento".

**Artículo 194.** Licencias de demolición.

Las licencias para demoler o derribar edificaciones se denominan "licencias de demolición".

Las licencias de demolición no se podrán expedir sino como complemento de las licencias de construcción o urbanización.

Prohíbese la expedición de licencias de construcción o urbanización para predios edificados, sin que vayan aparejadas de la correspondiente licencia de demolición.

Carecerán de validez las licencias que se expidan con violación de lo dispuesto en el presente artículo o de los decretos de que trata al inciso anterior.

**Artículo 195.** Competencia para el estudio, trámite y expedición de licencias.

El estudio, trámite y expedición de licencias será competencia de la Oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 196.** Titulares de licencias

Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

**Artículo 197.** Solicitud de licencias.

El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, determinados en el artículo anterior.

La expedición de las licencias comprende el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto y la rendición de los conceptos que sobre ellas se le soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal y la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

**Artículo 198.** Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia.

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación legal de la misma, mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales,

poseedoras o tenedores de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.

6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, se encontrarán afectados por ese beneficio.

Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1o. a 6o. del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la misma Oficina de Planeación Municipal.

La Oficina de Planeación deberá conceptuar acerca del permiso a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1° a 6°, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas.

**Artículo 199.** Documentos adicionales para la licencia de urbanismo.

Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1° a 6° del artículo 198 del presente Acuerdo deben acompañarse:

- a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos, y.
- b) Certificación expedida por las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

**Artículo 200.** Documentos adicionales para la licencia de construcción.

Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los apartes 1° a 6° del artículo 198 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

- a) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los estudios de suelos y planes estructurales, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, debidamente firmado por ingeniero civil, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos, y
- b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.

**Artículo 201.** Comunicación de la solicitud de las licencias.

La solicitud de las licencias será comunicada por el Jefe de la Oficina de Planeación Municipal ante quien se solicite, a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, 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 dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiera resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la administración municipal, o en una emisora radial o periódico de amplia circulación local.

Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

**Artículo 202.** Término para la expedición de las licencias.

La Oficina de Planeación Municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligado el Jefe de Planeación a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

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

**Artículo 203.** Contenido de la licencia.

La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del constructor responsable.
4. Indicación expresa de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal 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 con constancia de radicación, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 204.** Sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento.

**Artículo 205.** Notificación de licencias.

Los actos de la Oficina de Planeación Municipal que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. 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 206.** Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones.

Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 207.** Cumplimiento de obligaciones.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

**Artículo 208.** Vigencia y prórroga.

Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una vez hasta treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**Artículo 209.** Identificación de las obras.

El titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo que haya sido objeto de la licencia. En la valla se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia.
3. La dirección del inmueble de la nomenclatura oficial que le corresponde. Para urbanización toma la cédula catastral.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de desarrollo que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo de su vigencia.

En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórroga.

**Artículo 210.** Obligación de suministrar la información de licencia.

Corresponderá a la Oficina de Planeación, remitir al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

También informará semestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 31 de enero y el 31 de julio de cada año, el número de licencias concedidas y el número de licencias solicitadas y aun no resueltas en el curso del semestre anterior.

### LIBRO III

#### DEL COMPONENTE RURAL

#### TITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Capítulo I Políticas y Acciones de corto y mediano plazo.

**Artículo 211.** Políticas de las áreas de protección y/o recuperación ambiental.

Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas, y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana.

**Artículo 212.** Objetivos

- a) Definir áreas de protección para las rondas de ríos y quebradas, zonas de manejo y preservación ambiental de las mismas definidas como Área forestal protectora que es el área compuesta por el cauce natural en ríos y quebradas.
- b) Definir las zonas de reserva ecológica **Ronda hidráulica** no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos y quebradas, hasta de 30 metros de ancho que con templa las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico y 50 metros para el Río Cauca.
- c) Definir como áreas de protección los Cauces naturales que es la faja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias.

Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera, las cuales se definen, así:

**Lecho:** Es el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia.

**Playa fluvial o ribera:** Es la superficie de terreno de uso público comprendida entre la línea de las bajas aguas y aquélla a donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

d) Determinar protección para las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas, Para la protección de la ronda, se prevé una zona de manejo y preservación ambiental, que aunque no está incluida dentro de dicha ronda, es parte del espacio público y se define como la zona contigua a la ronda, que contribuye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, establecida con el fin principal de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales.

- a) El establecimiento y demarcación de las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas, tiene por objeto prever el espacio público del sistema hídrico del municipio, con miras a su

paulatina consolidación; informar a la ciudadanía sobre la política municipal a este respecto, y sentar las bases para la gestión continuada de adquisición de predios.

- b) Las normas específicas para el manejo y utilización de la zona de manejo y preservación ambiental, serán adoptadas dentro del contexto del tratamiento de preservación del sistema hídrico, conforme a las siguientes reglas:
1. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas son áreas que no son explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento cabal de su función propia.
  2. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentran dentro de las áreas urbanas, sólo podrán ser utilizadas para usos forestales.
  3. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentran dentro de las áreas rurales, podrán ser utilizadas para otros usos agrícolas, como dependencias de fincas de mayor extensión y siempre que las edificaciones de la finca se encuentren por fuera de las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas.
  4. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas no podrán ser subdivididas, ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen, salvo para efectos de ser transferidas al dominio público.
  5. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas, con las excepciones que se señalan en los siguientes numerales.
  6. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentren en las áreas suburbanas, no podrán ser incorporadas como nuevas áreas urbanas, salvo que dentro del régimen concertado, se prevean como zonas verdes de urbanizaciones u otras zonas de cesión gratuita, en proporciones superiores a las exigidas por las reglamentaciones urbanísticas y siempre que sea cedida la totalidad del área del inmueble incorporado que se encuentre delimitada dentro de las zonas de manejo y preservación ambiental.
  7. Lo anterior es aplicable también a los inmuebles sin desarrollar que se encuentren dentro de las áreas urbanas.

#### **Artículo 213. Estrategias**

1. Conformar el Sistema y Estructura Paisajística y Recreacional del Río Cauca, y demás quebradas, correspondiente al Municipio de Ansermanuevo Valle mediante la distinción e integración de los diferentes elementos definidos en el Plano de zonificación.

- a) Áreas de Conservación Forestal del Río Cauca, y todas aquellas quebradas que conforman las cuencas de los ríos El Chanco, Catarina, y Cañaveral a demás de las subcuencas quebrada Toro, y yarumito y todas aquellas quebradas que atraviesan el territorio ansermense.
- b) Bosques Naturales existentes en el Municipio.
- c) Áreas Recreacionales del Parque Recreacional.
- d) Miradores naturales y alto de la cruz.
- e) Zonas de protección de aguas adquiridas por el municipio.

A los elementos anteriores se integrarán todas las zonas verdes existentes al interior del perímetro urbano del Municipio de Ansermanuevo Valle.

2. Definir como zonas de interés paisajístico y área de recuperación la zona ubicada en la vía Ansermanuevo-La Puerta por sus características geológicas (deslizamientos ) y el aumento de la erosión, evitando futuros desastres naturales , esta se identifica en el plano de áreas de protección.

#### **Artículo 214. Política**

Con el fin de lograr un manejo integral y sostenible de los procesos ecológicos y socio-económicos del territorio, mejorar las condiciones de vida de los habitantes en la zona rural , prevenir los probables impactos derivados del uso y ocupación del suelo rural se determinan las acciones

estrategias en relación al medio ambiente y los recursos naturales, los usos del suelo y los asentamientos humanos los cuales se enmarcan dentro del plan de gestión ambiental para el Valle del Cauca 1998-2002 adoptado por la CVC.

Con respecto al medio ambiente y recursos naturales con el objeto de lograr la sostenibilidad de los recursos naturales mediante un uso adecuado del área rural y así propender por satisfacer las necesidades de los habitantes del municipio de Ansermanuevo se establecen las siguientes políticas y acciones estratégicas:

**Artículo 215. Objetivos**

Protección del recurso hídrico, con el fin de prevenir y mitigar la contaminación por aguas servidas, desechos sólidos, y otros elementos de tal manera que se priorice el consumo humano.

**Artículo 216. Estrategias**

Las acciones estratégicas que permitirían cumplir este objetivo están:

**1-PROTECCION DEL RECURSO HÍDRICO**

- 1) Protección de las rondas y riberas de los ríos a través de la reforestación con vegetación protectora.
- 2) Delimitar y controlar el uso del suelo en las riberas de los ríos, las áreas productoras de aguas, las zonas de recarga de acuíferos por el uso de la ganadería extensiva.
- 3) Proteger las áreas circundantes a los nacimientos de aguas y las áreas de rondas hídricas con un área de 100mts a la redonda en los cuales no se podrá localizar pozos sépticos ni actividades que contaminen.
- 4) Capacitar en el manejo técnico de disposición de residuos sólidos en aquellas áreas que no exista la prestación de servicios públicos por parte de la administración municipal.
- 5) Proteger y conservar la oferta ambiental de las áreas circundantes a los asentamientos humanos:

- Las acciones estratégicas para cumplir este objetivo son:

- a) Protección de las áreas de bosques y similares que circundan los asentamientos humanos.
  - b) Concientizar y capacitar en el manejo y conservación de los recursos naturales en aquellas áreas circundantes a los asentamientos humanos por parte de la administración municipal.
- 6) Proteger, controlar el uso del suelo a través de controles y mitigación de las actividades que producen su degradación en erosión, sedimentación y contaminación.
  - 7) Las acciones estratégicas siguientes cumplirían este objetivo:
    - a) Concientizar y capacitar en el manejo y conservación de los recursos naturales, en especial los suelos en aquellos lugares propensos a la erosión por el tipo de suelo, pendiente del relieve ó por la explotación que se realice,

labor que estará liderada por parte de la administración municipal con el apoyo de la C.V.C.

- 8) En el corto plazo el municipio en coordinación con la Autoridad Ambiental adelantara los estudios de Balance Hídrico.
- 9) En el corto plazo y a partir de la legalización e implementación del PBOT el municipio adelantara la legalización de los acueductos veredales en coordinación con la CVC y las Juntas Administradoras.
- 10). Según la convención RAMSAR del 02 de febrero de 1971 los sitios identificados como humedales en Anacaro, Gramalote, Calabazas y los 48 Jagueyes, se declaran como suelos de protección ver mapa Nro. P4

## **Capítulo II. Políticas de mediano y corto plazo para la protección conservación, mejoramiento de las zonas de producción agrícola , pecuaria, forestal y minera.**

**Artículo 217.** De la Zona de producción Agrícola y Pecuaria (Fauna).

Fomento y mejoramiento de las áreas agrícolas en las zonas de ladera.

Fortalecimiento de la producción agrícola orientada a la producción de alimentos. Enfocado hacia la seguridad alimentaría.

Fomentar la conservación y protección de la Fauna Natural de nuestra región concertándolas con la C.V.C. y acogiéndose a las normas y leyes establecidas para este objetivo.

Delimitar las áreas agrícolas con el fin de evitar el conflicto con las áreas forestales.

Difundir las estrategias de Conservación de la Fauna y Flora a través de los organismos de participación comunitaria como el Consejo Municipal de Desarrollo Rural C.M.D.R.

**Artículo 218.** Directrices para el Ordenamiento de la Caficultura.

### **CLASE 1**

Constituido por suelos que presentan condiciones físicas y químicas óptimas para el cultivo del café, como por ejemplo las cenizas volcánicas; con pendientes menores del 50% y longitudes menores de 150 m., con muy leves o inexistentes problemas de erosión; profundos, bien drenados, con adecuada retención de humedad, sin ningún desbalance químico que pudiera afectar la nutrición, sin encharcamientos y con un clima favorable para una caficultura al sol con altas densidades de siembra.

### **CLASE 2**

Los terrenos de esta clase presentan algunas limitaciones que requieren prácticas moderadas de manejo y conservación para mejorar la relación suelo-agua-planta, como por ejemplo el establecimiento de semisombra.

Las tierras presentan una pendiente menor del 50% y longitudes menores de 150 m., en general a esta categoría pertenecen aquellas regiones con ligeras limitaciones climáticas para el uso y manejo del suelo. Con un adecuado manejo se lograría una caficultura de buena producción.

### **CLASE 3**

Incluye terrenos con limitaciones que requieren prácticas especiales de manejo y conservación. Dichas limitaciones pueden incluir uno o más de los siguientes factores: pendientes hasta del 75%, longitudes mayores de 150 m., alta susceptibilidad a la erosión, pedregosidad (>35%), poca

profundidad efectiva (< 35 cms ), condiciones químicas de costosa corrección, baja capacidad de retención de humedad, encharcamiento y mala distribución de las lluvias que hace indispensable el establecimiento de sombrío, lo cual disminuye los rendimientos por hectárea, con respecto a las clases 1 y 2.

✓Subclase 3 A : suelos profundos.

✓Subclase 3 B : suelos moderadamente profundos.

#### **CLASE 4**

Incluye terrenos con severas limitaciones que hacen muy difícil su manejo. Dichas limitaciones incluyen: pendientes mayores del 75%, puede incluir pendientes de menor porcentaje que

presentan serios limitantes por presencia de nivel freático superficial o fluctuante; alta susceptibilidad a la erosión con procesos activos, suelos superficiales, baja capacidad de retención de humedad, alcalinidad, excesiva pedregosidad interna y/o superficial (>60%); efectos adversos del clima como mala distribución de las lluvias, períodos prolongados de déficit hídrico, excesiva humedad relativa, que induce la presencia de enfermedades fungosas. En esta clase no se puede tener una caficultura competitiva.

#### **Forestal:**

Conservar y ampliar todas las áreas adyacentes a los nacimientos y fuentes de agua.  
Implementación programas de recuperación de suelos. Tales como proyectos agroforestales.  
Implementar proyectos para la recuperación de áreas erosionadas, especialmente para las veredas El Café, La Cabaña, Diamantina, La Raíz, Y la Puerta declarándolos suelos de protección.  
El municipio ampliará y creará los incentivos económicos para estimular la conservación y ampliación de las áreas protectoras de las fuentes de agua.

#### **Minería:**

Implementar programas tendientes a hacer un uso racional , básicamente de las arcillas utilizadas en la elaboración de ladrillo y teja.

Se determina como zonas para extracción de El material de arrastre ( balasto para vías) en los Sitios : La Raíz, El Roble, Gramalote, La Marina, La Cabaña y el Sector de la Popalita, de igual forma de los ríos Cañaverál, el Chanco, el Catarina y Cauca.

EL municipio hará las gestiones necesarias ante la C.V.C para reglamentar la explotación de los recursos mineros del municipio.

El municipio de Ansermanuevo una vez adopte mediante acuerdo el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, exigirá a las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad minera o vayan a realizarla, estar legalizadas ante Minercol y La Autoridad Ambiental competente de conformidad con lo establecido en el código de Minas y decretos reglamentarios, ley 99 de 1993 y el decreto 1753 de 1994

Una vez aprobado el PBOT por el Concejo Municipal, se exigirá que la explotación que se esta realizando en el sector de la Cruz, vía a la vereda de La Puerta, debe legalizarse ante Minercol y La Autoridad Ambiental Competente para la Total recuperación paisajística del área.

### **Capítulo III. Áreas que forman parte del sistema de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos**

**Artículo 219.** Política Con respecto a las bocatomas.

- 1) Proteger y conservar las bocatomas de los acueductos veredales, las siguientes acciones permitirán cumplir este objetivo:
- 2) Delimitar y aislar el área circundante a la bocatoma de 100mts de diámetro el cual se determina como uso forestal protector y otras actividades en estas áreas de protección.
- 3) Implementar campañas de reforestación alrededor de las bocatomas de los acueductos veredales
- 4) Se prohíbe el aprovechamiento del bosque en la zona circundante a la bocatoma excepto la guadua.
- 5) Se prohíbe el establecimiento de proyectos de ganadería en las áreas de protección de las fuentes hídricas. De igual manera hacer construcciones civiles.
- 6) Incentivar la conservación de las áreas de protección de las bocatomas y fuentes de agua de los acueductos veredales con estímulos tributarios que determinará el Honorable Concejo Municipal de Ansermanuevo.

**Residuos sólidos:** implementar campañas de capacitación sobre el manejo de residuos sólidos para evitar la contaminación de las fuentes hídricas.

**Aguas servidas:**

Continuar con la construcción de pozos sépticos y otros sistemas de tratamiento en los asentamientos rurales para el manejo de las aguas servidas en un término de 4 años.

**Mataderos Rurales:**

Los mataderos rurales de El Vergel y El villar existentes deben cumplir con las Normas Ambientales Vigentes.

#### **Capítulo IV. Delimitación y zonificación del área rural del municipio de Ansermanuevo**

**Artículo 220.** *Delimitación área rural*

#### **DELIMITACIÓN ÁREA**

**Se delimita el área rural como la zona comprendida entre el perímetro municipal y el perímetro urbano del Municipio de Ansermanuevo.**

Se adopta la siguiente división política administrativa de la zona rural:

#### **CORREGIMIENTO GRAMALOTE**

**Norte** : Cabecera Municipal y Corregimiento Anacaro: Callejón

**Sur** : Municipio de Toro: Quebrada El Idunque

**Este** : Municipio de Cartago, Rio Cauca

**Oeste** : Vereda Lusitania, vereda La Diamantina, vereda El

Café: Vía Anserma – Argelia, hasta la Morabia, luego La Cuchilla Buenavista.

#### **II CORREGIMIENTO LA CABAÑA**

##### **2. Vereda El Café**

**Norte y Este:** Corregimiento Gramalote: Loma Buena Vista  
**Sur** : Municipio de Toro : Cuchilla El Café  
**Oeste** : Vereda El Placer : Quebrada Los Montoya

### **3. Vereda El Placer**

**Norte** : Vereda la Diamantina: Vía Anserma - Argelia  
**Sur** : Municipio de Toro: Quebrada El Placer  
**Este** : Vereda El Café : Quebrada Los Montoya  
**Oeste** : La Cabaña y vereda El Brillante: Loma El Placer

### **4. Vereda La Cabaña**

**Norte** : Vereda la Mesenia, vereda Las Palomas y vereda La Diamantina: Vía Anserma - Argelia.  
**Este** : Vereda El Placer: Loma El Placer  
**Oeste** : Vereda El Brillante: Quebrada Polvorín

### **5. Vereda El Brillante**

**Norte** : Vereda La Popalita y vereda La Mesenia: Vía Anserma - Argelia  
**Sur** : Municipio de Argelia: Loma la Marina  
**Este** : Vereda La Cabaña: Quebrada Polvorín  
**Oeste** : Vereda El Pedral: Loma La Herradura

### **6. Vereda El Pedral**

**Norte** : Vereda la Popalita: Vía Anserma - Argelia  
**Sur** : Municipio de Argelia: Loma La Marina  
**Este** : Vereda El Brillante: Loma La Herradura  
**Oeste** : Vereda Bajo Tigre: Vía Anserma - Argelia

## **III CORREGIMIENTO ALTO TIGRE**

### **7. Vereda Bajo Tigre**

**Norte** : Veredas El Castillo y La Popalita: Filo de Mesa Grande  
**Sur** : Municipio de Argelia: Loma La Marina  
**Este** : Vereda El Pedral: Vía Anserma - Argelia  
**Oeste** : Vereda Alto Tigre: Quebrada de Botón Rojo

### **8. Vereda Alto Tigre**

**Norte** : Vereda El Castillo: Cuchilla Mesa Grande  
**Sur** : Municipio Argelia: Loma Patio Bonito  
**Este** : Vereda Bajo Tigre: Quebrada Botón Rojo  
**Oeste** : Municipio el Cairo: La Cuchilla

## **IV CORREGIMIENTO LA POPALITA**

### **9. Vereda El Castillo**

**Norte** : Corregimiento El Villar, vereda Yarumal  
**Sur** : Vereda Alto Tigre y vereda Bajo Tigre: Filo de Mesa Grande.  
**Este** : Vereda La Florida y vereda La Popalita

### **10. Vereda La Florida**

**Norte** : Vereda Yarumal y vereda La Hondura  
**Sur** : Vereda La Popalita  
**Este** : Vereda El Real Placer y vereda La Mesenia  
**Oeste** : Vereda El Castillo

**1. Vereda La Popalita:**

**Norte** : Vereda La Florida  
**Sur** : Vereda Bajo Tigre.  
**Este** : Vereda La Hondura.  
**Oeste** : Vereda El Castillo.

**V CORREGIMIENTO LA DIAMANTINA**

**12. Vereda La Mesenia**

**Norte** : Vereda La Florida y El Real Placer  
**Sur** : Vereda La Cabaña  
**Este** : Vereda Las Palomas y La Cabaña  
**Oeste** : Vereda La Popalita

**13. Vereda Real Placer**

**Norte** : Vereda San Agustín  
**Sur** : Veredas La Mesenia y Las Palomas  
**Este** : Vereda La Diamantina  
**Oeste** : Veredas La Hondura La Florida

**14. Vereda Las Palomas**

**Norte** : Vereda El Real Placer  
**Sur** : vereda La Cabaña  
**Este** : Vereda La Diamantina  
**Oeste** : Vereda La Mesenia

**15. Vereda la Diamantina**

**Norte** : Vereda El Real Placer y El Diamante  
**Sur** : Vereda El Placer y corregimiento Gramalote  
**Este** : Vereda Lusitania: Quebrada Mandeval  
**Oeste** : Vereda Las Palomas y vereda La Cabaña

**16. Vereda Lusitania**

**Norte** : Vereda El Diamante: Quebrada  
**Sur y Este** : Vereda El Placer y corregimiento Gramalote: Vía Ansermanuevo - Argelia.  
**Oeste** : Vereda La Diamantina

**VI CORREGIMIENTO ANACARO**

**17. Anacaro**

**Norte** : Vereda Calabazas, río Catarina y vereda La Pedrera: Vía El Águila  
**Sur** : Corregimiento Gramalote: Callejón  
**Este** : Municipio de Cartago: Río Cauca  
**Oeste** : Vereda la Puerta y cabecera Municipal: vía el Águila

**18. Vereda Calabazas**

**Norte** : Departamento de Risaralda: Río Cañaveral  
**Sur** : Corregimiento Anacaro: Río Catarina  
**Este** : Municipio de Cartago y Departamento de Risaralda: Río Cauca.  
**Oeste** : Vereda el Vergel y vereda la Pedrera

**VII CORREGIMIENTO TRES ESQUINAS**

**19. Vereda Tres Esquinas**

**Norte** : Vereda Palo Negro y Real Brillante

**Sur y Este** : Vereda La Puerta  
**Oeste** : Vereda Santa Bárbara

**20. Vereda Santa Bárbara**

**Norte** : Vereda Palo Negro  
**Sur** : Vereda El Diamante  
**Este** : Vereda Tres Esquinas  
**Oeste** : Vereda La Quiebra del Roble

**21. Vereda La Puerta**

**Norte** : Vereda La Pedrera  
**Sur** : Vereda El Diamante y casco urbano  
**Este** : Veredas La Pedrera y Anacaro  
**Oeste** : Veredas El Real Brillante, Tres Esquinas y Santa Bárbara

**22. Vereda Palo Negro**

**Norte** : Vereda La Primavera  
**Sur** : Veredas La Quiebra del Roble y Santa Bárbara  
**Este** : Vereda El Real Brillante  
**Oeste** : Vereda El Roble

**VIII CORREGIMIENTO EL ROBLE**

**23. Vereda El Roble**

**Norte** : Vereda El Consuelo  
**Sur** : Vereda San Agustín y La Quiebra del Roble  
**Este** : Veredas Palo Negro y La Quiebra del Roble  
**Oeste** : Vereda La Manuela y La Playa

**24. Vereda la Quiebra del Roble**

**Norte** : Vereda El Roble y Palo Negro  
**Sur** : Veredas San Agustín y El Diamante  
**Este** : Vereda Santa Bárbara  
**Oeste** : Vereda El Roble y San Agustín

**X CORREGIMIENTO EL VERGEL**

**25. Vereda El Vergel**

**Norte** : Departamento de Risaralda: Río Cañaveral  
**Sur** : Vereda La Pedrera: Río Catarina  
**Este** : Vereda Calabazas: Filo hacienda Zabaletas  
**Oeste** : Municipio de El Águila: Loma La Morrona

**26. Vereda La Pedrera**

**Norte** : Vereda El Vergel  
**Sur** : Vereda La Puerta  
**Este** : Vereda Anacaro  
**Oeste** : Municipio de El Águila: Loma La Morrona

**X CORREGIMIENTO LA PRIMAVERA**

**27. Vereda El Real Brillante**

**Norte** : Municipio de El Águila: Río Catarina  
**Sur** : Vereda Tres Esquinas

**Este** : Veredas La Pedrera y La Puerta  
**Oeste** : Vereda La Primavera

**28. Vereda la Primavera**

**Norte** : Municipio El Águila: Río Catarina  
**Sur** : Vereda Palo Negro  
**Este** : Vereda El Real Brillante  
**Oeste** : Vereda El Consuelo

**29. Vereda El Consuelo**

**Norte** : Municipio El Águila: Río Catarina  
**Sur** : Vereda El Roble

**Este** : Vereda La Primavera  
**Oeste** : Vereda La Manuela

**30. Vereda La Manuela**

**Norte** : Municipio El Águila: Río Catarina  
**Este** : Veredas El Consuelo y El Roble  
**Oeste** : Vereda La Playa

**XI CORREGIMIENTO SAN AGUSTÍN**

**31. Vereda San Agustín**

**Norte** : Vereda El Roble  
**Sur** : Vereda El Real Placer  
**Este** : Veredas La Quebra del Roble y El Diamante  
**Oeste** : Vereda La Playa, El Villar y La Hondura

**32. Vereda El Diamante**

**Norte** : Veredas La Quebra del Roble, Santa Bárbara, La Puerta  
**Sur** : Veredas La Diamantina y Lusitania  
**Este** : Cabecera Municipal y corregimiento Gramalote  
**Oeste** : Vereda San Agustín

**XII CORREGIMIENTO EL VILLAR**

**33. Vereda la Playa**

**Norte** : Municipio el Águila: Quebrada Bola Pava  
**Sur** : Veredas El Villar y San Agustín  
**Este** : Vereda La Manuela  
**Oeste** : Vereda La Esperanza

**34. Vereda La Esperanza**

**Norte** : Municipio El Águila: Quebrada Bola Pava  
**Sur** : Vereda El Villar  
**Este** : Vereda La Playa  
**Oeste** : Vereda La Divisa

**35. Vereda La Divisa**

**Norte** : Municipio el Águila: Quebradas Gibraltar y Bola Pava  
**Sur** : Vereda El Villar  
**Este** : Vereda La Esperanza  
**Oeste** : Municipio el Cairo: Cuchilla de Carrizales

### **36. Vereda el Villar**

**Norte** : Veredas La Divisa, La Esperanza y La Playa  
**Sur** : Veredas El Castillo, Yarumal, La Hondura  
**Este** : Vereda San Agustín y La Playa: Quebrada San José  
**Oeste** : Municipio El Cairo: Cuchilla Carrizales

### **37. Vereda Yarumal**

**Norte** : Vereda El Villar  
**Sur** : Vereda La Florida  
**Este** : Vereda La Hondura  
**Oeste** : Vereda El Castillo

### **38. Vereda La Hondura**

**Norte** : Vereda El Villar  
**Sur** : Vereda La Florida  
**Este** : Vereda San Agustín  
**Oeste** : Vereda Yarumal

Ver Plano No 2 División Política

### **Artículo 221. Áreas de actividad**

Para efectos de la zonificación del área rural del Municipio de Ansermanuevo, adóptese la siguiente división por Áreas de Actividad:

- a) Áreas No Ocupables.
- b) Áreas de Actividad Agropecuaria.
- c) Áreas de Actividad de Conservación y Recuperación.
- d) Área de Actividad Amortiguadora.
- e) Área de Actividad Forestal.
- f) Área de Reserva para el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales.
- g) Área de Actividad Turística.
- h) Áreas para tratamiento de residuos sólidos.
- i) Zona Agroindustrial.
- j) Zona de Parcelaciones Vacacionales.

Ver Plano No. 18 de Zonificación Rural que hace parte integral del presente Plan.

### **Artículo 222. NORMAS GENERALES PARA CADA ÁREA DE ACTIVIDAD**

A) Son Áreas No Ocupables: Las zonas de fallas geológicas, de deslizamientos, las áreas potencialmente inestables, los buzamientos y afines de alto riesgo, en una faja que para el caso serán determinadas por el Instituto Nacional de Investigaciones Geológicas Mineras, de acuerdo con las características geológicas del área, estos suelos se declaran como suelos de protección.

Son suelos de protección y el uso de estas zonas es forestal protector los siguientes:

- a) Los divorcios de aguas de las Microcuencas y subcuencas.
- b) Una franja de cincuenta (50) m. de ancho paralela a la línea de marea máxima crecida del cauce del río Cauca de la conservación del paisaje natural.
- c) Una franja no inferior a treinta (30) m. de ancho paralela a la línea de marea máxima de los cauces de los ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no.
- d) Los nacimientos de fuentes de agua en una extensión de cien (100) m., a la redonda medidos a partir de su periferia.
- e) Los terrenos con pendientes superiores o iguales al cien por cien (100%), (45 grados).
- f) Todas aquellas áreas protegidas con bosques naturales.
- g) Las zonas de servidumbre legales: vías (Decreto N° 1365 de Noviembre 4 de 1950) línea de alta tensión (4,6,10 metros según el caso), periferia bosque militar.
- h) El municipio en coordinación con la C.V.C. realizará un estudio que determinará las zonas de alto riesgo y amenazas para los futuros asentamientos y actividades en la zona rural.

Ver Plano (no. 18 ) de Zonificación que hacen parte del presente plan.

#### *B) Áreas de actividad agropecuaria*

Están compuestas por:

- a) El Área de Actividad Agrícola.
- b) El Área de Actividad de Recuperación de Suelos.
- c) El Área de Actividad Pecuaria (Fauna).

Los usos principales permitidos en el Área de Actividad Agrícola son los siguientes:

C1 = Cultivos tecnificados limpios: ejemplo Algodón, soya, sorgo, frijol, maíz, hortalizas, plátano, yuca etc.

C2 = Cultivos semi-limpios: ejemplo hortalizas, caña de azúcar, plátano, frutales, plantas medicinales, aromáticas, ornamentales etc.

C3 = Cultivos de café con sombrío, plátano, hortalizas, plantas medicinales, aromáticas y ornamentales, frutales y pastos de corte etc.

C4 = Cultivos de café con sombrío, plátano, banano, frutales y pastos de corte etc.  
AF/C4 = Cultivos con sombrío y prácticas intensas de conservación de suelos.

Los usos principales permitidos en las Áreas de Actividad de Recuperación de Suelos (AF) son los siguientes:

AF: Frutales como: cítricos, mangos, mamoncillos, piñas, madroños, aguacates, ciruelos, carambolas, chachafrutos, guayabos, caímos, guanábanos, zapallos, pitayas, chirimoyos, papayos, etc.; Árboles forrajeros como: leucadena, mata ratón, quiebrabarrigo, acacias, clotalaria, chiminango, morera, etc.

El uso principal permitido en las Áreas de Actividad Pecuaria (P) es el de ganadería de tipo intensivo o semi-intensivo y estabulada.

Todos y cada uno de los desarrollos agrícolas o pecuarios que se localizan en el Área de Actividad Agropecuaria, deberán seguir las recomendaciones previstas en la zonificación para Uso y Manejo de Suelos, que para tal efecto posee la entidad encargada del manejo de los Recursos Naturales Renovables, (Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC).

El Uso Residencial se considera uso restringido en Área de Actividad Agropecuaria.  
Ver Plano No. 18 de Zonificación del Suelo

### ÁREA DE ACTIVIDAD DE CONSERVACIÓN Y RECUPERACION.

En el Área de Conservación y Recuperación Forestal del Río Cauca, y demás Quebradas del Municipio, los usos permitidos son los relativos a la regeneración natural del bosque, a la plantación de bosques exclusivamente protectores y los relativos a la educación ambiental y a la conservación arqueológica. El área forestal protectora del río Cauca es de 50 metros de acuerdo a la Ordenanza 1409 de 1985.

En el Área de Conservación y Recuperación Forestal del Río Cauca, y demás Quebradas del Municipio, no se permitirán más edificaciones ni desarrollos viales de ningún tipo, por la zona forestal protectora se declara como suelos de protección.

### DE ACTIVIDAD AMORTIGUADORA,

En el Área de Actividad Amortiguadora los usos permitidos son los relativos a la regeneración natural del bosque, a la plantación de bosques exclusivamente protectores y los relativos a la educación ambiental y conservación arqueológica. En el Área de Actividad Amortiguadora la Alcaldía Municipal y las entidades competentes desarrollarán una reglamentación especial para efectos de compatibilizar el uso actual del suelo con la vocación forestal y de conservación del recurso hídrico. Para tal efecto

deben fundamentarse en estudios ecológicos, económicos, sociales y de conservación del patrimonio arqueológico.

En el Área de Actividad Amortiguadora no se permitirán nuevos desarrollos residenciales, ni desarrollos adicionales a los actuales y se realizara adquisición de los predios conforme al artículo 111 de la ley 99 de 1993

#### Área de actividad forestal

Los usos principales permitidos en las Áreas de Actividad Forestal (F) son los siguientes:

F1: Plantación de bosque productores, de aprovechamiento total particular o comercial (leña, carbón, madera, postes, etc.).

F2: Plantación de bosques protectores - productores o de aprovechamiento parcial (Producción de leña, carbón, madera para la construcción, postes, etc.) y protección Microcuencas

F3: Regeneración natural del bosque y plantación de bosques exclusivamente protectores.

En el Área de Actividad Forestal no se permitirán nuevos desarrollos residenciales, ni desarrollos adicionales a los actuales.

Ver Plano No. 19 Áreas de Reserva, Conservación y Protección Ambiental.

#### C) Área de reserva para el sistema de tratamiento de aguas residuales urbanas

Los usos permitidos en el área de reserva para el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas son los siguientes:

Instalaciones definidas según sistema de tratamiento adoptado y área de aislamiento en una franja de cien (100) metros alrededor de las mismas, destinadas a recuperación forestal.

En el Área de Reserva para el sistema de tratamiento no se permitirán desarrollos residenciales y se declaran como suelos de protección.

#### D) Área de actividad turística

En el área de actividad turística los usos permitidos son:

hoteles, hosterías, restaurantes, paradores, establecimientos comerciales y de servicios de ruta, zonas de camping, servicios recreativos y complementarios a la recreación y al turismo, tales como clubes náuticos, miradores, centros deportivos, etc.

En el área de actividad turística no se permitirá el uso de parcelaciones.

Las parcelaciones existentes dentro del área de actividad turística conservarán su actual estado de desarrollo. Sólo se permitirán reparaciones de las actuales instalaciones locativas.

Las construcciones que se lleven a cabo dentro del Área de Actividad Turística deberán integrarse a la topografía del sitio, de tal forma que no interfieran las visuales desde la vía hacia el mismo.

Los proyectos turísticos deberán disponer las aguas residuales producidas en las diferentes áreas como son casino, lavanderías, servicios, cafeterías, cocinas, etc., mediante sistemas de tratamiento de aguas residuales, de tal forma que se obtengan las remociones de carga especificadas en el Acuerdo 014 de noviembre 23 de 1976 y en el Decreto 1594 de junio de 1984 reglamentario de la Ley Sanitaria

Nacional en sus características físico - químicas y bacteriológicas y el afluyente deberá ser infiltrado o utilizado en áreas para riego.

E) Área para tratamiento de residuos sólidos

El Municipio de Ansermanuevo debe tener tres (3) puntos posibles de disposición de residuos sólidos.

Los usos permitidos en el área de tratamiento de residuos sólidos son los siguientes:

Instalaciones definidas según sistema de tratamiento adoptado y áreas de aislamiento en una franja de cien (100) metros a la redonda destinados a recuperación forestal

En el área para tratamiento de residuos sólidos no se permitirán desarrollos residenciales.

Se tendrá en cuenta la Licencia Ambiental para la construcción y operación de sistemas de manejo, tratamiento y disposición final de residuos sólidos de acuerdo a la ley 99 del 93 y el decreto 1753 del 94, también la ley 28 del 74, la ley 09 del 79

Hacer cumplir el código Sanitario Nacional sobre residuos sólidos decreto No 948 del 95, de igual forma el decreto 1594 del 86 sobre emisiones atmosféricas.

F) Áreas para zona Industrial

En el área de actividad industrial los usos permitidos son:

Establecimientos de industrias de todo tipo con un frente mínimo de 100 m.

Los proyectos industriales deberán disponer las aguas residuales producidas en las diferentes áreas del proceso mediante sistemas de tratamiento de aguas residuales, de tal forma que solo obtengan remociones de carga especificadas en el acuerdo 014 de Noviembre 14 de 1976 y en el Decreto 1594 de Julio de 1984 reglamentario de la Ley Sanitaria Nacional en sus características físico - Químicas y bacteriológicas y el afluyente deberá ser infiltrado o utilizado en áreas de riego.

- a) Que cada industria tenga acceso directo a una o más vías particulares de uso y propiedad pública.
- b) Que cumpla con todos los requisitos que sobre salubridad (calidad de agua, disposición de residuos sólidos y otros) fije el Servicio Seccional de Salud; que sobre captación y concesión de aguas, disposición y tratamiento de aguas residuales y protección de recursos naturales fije la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C.; que sobre defensa y protección del patrimonio arqueológico fije el Instituto Vallecaucano Investigaciones Científicas INCIVA; que sobre especificaciones de construcción de vías fije la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. y que sobre servicios de energía fije la empresa de energía Eléctrica del Pacífico EPSA y de igual forma por la Licencia Ambiental emitida por la C.V.C.
- c) Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías establecidas en el presente Estatuto
- d) Los proyectos industriales que requieran el uso de chimeneas, estas deberán ceñirse a la reglamentación que para tal fin fije la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C.
- e) Todos los sistemas de industria deberán definir al interior de cada predio los sitios de parqueo propios y de visitantes.
- f) Cada sistema de industria deberá contar con sistema de tratamiento de basuras aprobado por la entidad correspondiente.
- g) En la zona de establecimiento de industrias no se permitirá el uso de parcelaciones.

- a) El área Industrial, estará ubicada en el sector comprendido entre la Glorieta, situada a la entrada del municipio de Ansermanuevo y la vía que conduce al municipio de La Virginia.

G) Áreas para zona Agroindustrial

- b) El área Agroindustrial se ubicará en el sector de Gramalote, comprendido entre la Glorieta, situada a la entrada del municipio de Ansermanuevo y el sector del Río Chanco en la vía que conduce a la ciudad de Cali.

En el área de actividad Agro industrial los usos permitidos son:

Los proyectos Agroindustriales deberán disponer las aguas residuales producidas en las diferentes áreas del proceso mediante sistemas de tratamiento de aguas residuales, de tal forma que solo obtengan remociones de carga especificadas en el acuerdo 014 de Noviembre 14 de 1976 y en el Decreto 1594 de Julio de 1984 reglamentario de la Ley Sanitaria Nacional en sus características físico - Químicas y bacteriológicas y el afluente deberá ser infiltrado o utilizado en áreas de riego.

- g) Que cada Agroindustria tenga acceso directo a una o más vías particulares de uso y propiedad pública.
- h) Que cumpla con todos los requisitos que sobre salubridad (calidad de agua, disposición de residuos sólidos y otros) fije el Servicio Seccional de Salud; que sobre captación y concesión de aguas, disposición y tratamiento de aguas residuales y protección de recursos naturales fije la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C.; que sobre defensa y protección del patrimonio arqueológico fije el Instituto Vallecaucano Investigaciones Científicas INCIVA; que sobre especificaciones de construcción de vías fije la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. y que sobre servicios de energía fije la empresa de energía Eléctrica del Pacífico EPSA y de igual forma por la Licencia Ambiental emitida por la C.V.C.
- i) Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías establecidas en la ley.
- j) Los proyectos Agroindustriales que requieran el uso de chimeneas, estas deberán ceñirse a la reglamentación que para tal fin fije la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C.
- k) Todos los sistemas de industria deberán definir al interior de cada predio los sitios de parqueo propios y de visitantes.
- l) Cada sistema de Agroindustria deberá contar con sistema de tratamiento de basuras aprobado por la entidad correspondiente.
- g) En la zona de establecimiento de agroindustrias no se permitirá el uso de parcelaciones.

H) Áreas de actividad de parcelación

Las Áreas de Actividad de parcelación se clasifican en:

- A. Área de Parcelaciones Vacacionales.
- B. Área de Parcelaciones con Reforestación Obligatoria.
- C. Área de Parcelas Productivas Agropecuarias.

En el Área de Parcelaciones Vacacionales, los usos permitidos son:

Parcelas recreativas de una vivienda por lote, con área mínima de 1.800 m2.

El índice de ocupación para las Parcelaciones Vacacionales es de 0.20.

En el Área de Parcelaciones con Reforestación Obligatoria, los usos permitidos son:

Parcelas vacacionales para desarrollo de una vivienda por lote con área mínima de 5.000 m2, con reforestación obligatoria con especies nativas.

El índice de ocupación para las Parcelaciones con

Reforestación Obligatoria es de 0.10.

En el Área de Parcelas Productivas Agropecuarias los usos permitidos son:

Desarrollo de una vivienda recreativa por lote, con área mínima de 10.000 m2 y actividades agropecuarias complementarias.

El índice de ocupación en las Parcelas Productivas Agropecuarias es de 0.20.

En las Áreas de Actividad Residencial Recreativa se permitirán además usos relativos, a la educación ambiental y a la conservación arqueológica, además se aclara que se requiere la Licencia Ambiental para adelantar cualquier tipo de obra en esta área.

## **Capítulo V. Ocupación del Suelo de los Asentamientos Humanos**

### **Artículo 223. Política**

1. Mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes de las áreas rurales mediante las siguientes acciones:
2. Dotar y completar los equipamientos básicos mínimos de escala local requeridos en salud, educación básica y recreación.
3. Localizar los equipamientos de mayor área de influencia en los asentamientos principales identificados en el modelo territorial.
4. Mejoramiento de las vías de comunicación entre los diferentes asentamientos rurales
5. Mejoramiento de los acueductos rurales.
6. Implementar sistemas de control de aguas servidas a las fuentes hídricas.
7. Garantizar la accesibilidad a la población escolar a los centros educativos, mediante la implementación de rutas entre los asentamientos.
8. Implementación de Programas de Vivienda Nueva en la Zona Rural

### **Artículo 224. Equipamientos de salud, educación y la infraestructura vial**

Con el fin de completar la infraestructura de las áreas rurales del municipio de Ansermanuevo y que se redunde en el cumplimiento del modelo territorial propuesto, se determinan las siguientes acciones por asentamiento:

Calabazas: Construcción de zona Recreativa, Cancha múltiple.

Valle del Lilí: Adecuación de Servicios Públicos, Agua y Energía

Florida: Construcción de vivienda.

La Divisa: Construcción de Aula.

La Pedrera: Adecuación de Servicios Públicos.

La Playa: Construcción de Canchas Múltiples. , Reparación de Planta Física.

El Vergel: Dotación de Laboratorios de Química y Física. Construcción y dotación de salas de computadores. Dotación de restaurante para el desarrollo de productos productivos.

Anacaro. Dotación de Ayudas Audiovisuales.

Se requiere la dotación de ayudas audiovisuales para los centros docentes de:

El café, El Placer, La Cabaña, El Vergel, El Castillo, La Popalita, Yarumal, La Florida, La Divisa, La Esperanza, La Playa, Calabazas, Valle del Lilí.

Dotación Oficinas Núcleo y Secretaria de Educación: dos computadores para zona urbana y rural.

Con respecto a la Infraestructura Vial:

1. Pavimentación de las cabeceras en el Vergel y El Villar.
  - 1 El Vergel: De la Pedrera al Vergel.
  - 2 El Villar: De la Vía Central (Ansermanuevo el Cairo) A la Cabecera del Villar. Aproximadamente 18 Kilómetros.)
  - 3 Vía Ansermanuevo La Puerta - Tres Esquinas – El Roble – San Agustín.
  
1. Para la Construcción de obras de arte de las diferentes vías veredales.
  - 1 Vía la Pedrera el Vergel.
  - 2 Vía La Pedrera – Real Brillante – La Primavera- El Consuelo- La Manuela.
  - 3 Vía la Raíz – El Diamante.
  - 4 Vía el Café – El Placer.
  - 5 Vía La Popalita – El Castillo – Yarumal.
  - 6 Vía Bajo Tigre – El Villar – La Divisa – El Terminal.
  - 7 Continuación Construcción Yarumal – El Villar.
  
1. Conexión alterna entre las veredas Honduras y Yarumal ( Aproximadamente 4.5 Kilómetros), esta debe sustraerse del área de Reserva de la ley 2ª de 1959 y tramitar su respectiva licencia ambiental.
  
2. Vías a mejorar condiciones físicas para completar conexiones del sistema rural y su posterior pavimentación .
  - De La Pedrera al Real Brillante para que “La ruta turística de la Panela” sea mucho mas segura y agradable.
  - De la cabecera municipal a la vereda La Puerta con el acondicionamiento de la vía de penetración utilizada para el deporte del Parapentismo.
  
1. Adecuación de Vías, Por Deslizamientos.
  - 1 En la Vía que conduce del Villar a La Divisa – Terminal. En limites con el municipio de El Águila.
  - 2 En la Vía La Pedrera – La Manuela
  - 3 En la Vía La Raíz – El Diamante.
  - 4 En la Vía Picaderos – La Playa – El Villar.
  - 5 En la Vía El Tigre – La Hondura
  
1. Adecuación Vais Por Falla Geológica:
  - 1 Vía Ansermanuevo EL Águila:
  - 2 Evitar Aislamientos de El Águila – El Vergel – Villanueva
  
1. Plantear nuevas Conexiones Viales. :
  - 1 De la Vereda La Manuela a la Playa al Corregimiento el Villar.

La vía propuesta para Las Brisas – Alto Tigre no es viable realizarla dadas las condiciones topograficas y geológicas del terreno.

Realizar estudio buscando alternativas de transporte para la vereda Alto Tigre.

**Artículo 225.** Expedición de normas para la parcelación de predios rurales para vivienda campestre

Areas de actividad de parcelación ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL RECREATIVA,

Las Áreas de Actividad de parcelación se clasifican en:

- A. Área de Parcelaciones Vacacionales.
- B. Área de Parcelaciones con Reforestación Obligatoria.
- C. Área de Parcelas Productivas Agropecuarias.

En el Área de Parcelaciones Vacacionales, los usos permitidos son:

Parcelas recreativas de una vivienda por lote, con área mínima de 1.800 m<sup>2</sup>.

El índice de ocupación para las Parcelaciones Vacacionales es de 0.20.

En el Área de Parcelaciones con Reforestación Obligatoria, los usos permitidos son:

Parcelas vacacionales para desarrollo de una vivienda por lote con área mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, con reforestación obligatoria con especies nativas.

El índice de ocupación para las Parcelaciones con Reforestación Obligatoria es de 0.10.

En el Área de Parcelas Productivas Agropecuarias los usos permitidos son:

Desarrollo de una vivienda recreativa por lote, con área mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y actividades agropecuarias complementarias.

El índice de ocupación en las Parcelas Productivas Agropecuarias es de 0.20.

En las Áreas de Actividad Residencial Recreativa se permitirán además usos relativos, a la educación ambiental y a la conservación arqueológica.

**Artículo 226.** Reglamentación urbanística y arquitectónica de las áreas de actividad de parcelación y del área de actividad turística

Área de actividad de parcelación **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL RECREATIVA,**

Los sistemas de parcelación que pueden adelantarse de las áreas de actividad

residencial recreativa serán los siguientes:

**A. SISTEMA DE PARCELA O LOTE O INDIVIDUAL:**

Consiste en la división del globo de terreno en áreas menores o lotes de propiedad privada individual, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso y propiedad pública debidamente alinderados y con accesos independientes desde el espacio público. El parcelador divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales.

B. SISTEMA DE PARCELA O LOTEO INDIVIDUAL CERRADO:

C.

Consiste en la división de un globo de terreno en parcelas individuales, deslindadas entre sí y de las zonas de uso público o comunal, las cuales se encuentran subordinadas a una vía de acceso común privada desde una vía de uso y propiedad pública.

En las parcelaciones de que trata el Artículo anterior se deben contemplar las áreas de propiedad privada y uso comunal. Estas deben quedar claramente demarcadas en el plano de copropiedad y deberán consignarse en el reglamento como bienes comunes de acuerdo con las normas legales vigentes.

Todos los sistemas de parcelación deberán cumplir con las siguientes exigencias:

Aislamiento lateral y posterior respecto a los linderos del predio: Para edificaciones de 1 piso: 5 metros

Para edificaciones de 2 pisos: 8 metros

Altura máxima: 2 pisos con altillo

Antejardines de acuerdo con lo establecido en el Artículo 225 del presente Plan Básico.

Los encerramientos serán transparentes con setos hasta de un (1) metro de altura.

Los aislamientos correspondientes, entre tanque séptico y el campo de irrigación y la toma de aguas deberán ser no menores de cincuenta (50) metros a la edificación; de tres (3) metros a las corrientes

superficiales de agua, pudiendo ser variado previa aprobación de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca.

los sitios de disposición final de los residuos sólidos (micro rellenos sanitarios) y/o campos de infiltración no podrán ubicarse en terrenos con pendiente mayores al 35%.

Los proyectos de parcelación podrán desarrollarse de acuerdo con los sistemas descritos en el Artículo 220 del presente Plan Básico cumpliendo con los siguientes requisitos:

A - Que cada parcela tenga acceso directo a una o más vías particulares de uso y propiedad pública.

B - Que cumpla con todos los requisitos que sobre salubridad (calidad de agua, disposición de residuos sólidos y otros) fije el Servicio Seccional de Salud; que sobre captación y concesión de aguas, disposición y tratamiento de aguas residuales y protección de recursos naturales fije la Corporación Autónoma Regional del Valle del.; que sobre defensa y protección del patrimonio arqueológico fije el Instituto Vallecaucano de Investigaciones Científicas - INCIVA; que sobre especificaciones de construcción de vías fije la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - C.V.C. y que sobre servicios de energía fije la Empresa de Energía Eléctrica del Pacífico EPSA.

C - Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías establecidas en el presente Plan Básico.

D - Que reserve para ceder a la comunidad posteriormente las áreas libres de propiedad y uso

privado comunal y el equipamiento correspondiente de acuerdo con las normas establecidas para las parcelaciones. La habilitación y construcción de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelanta el desarrollo de la parcelación.

E - Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las parcelaciones en sus distintas modalidades y zonas donde se ubiquen, establecidas en el presente Plan Básico y demás disposiciones legales que lo complementen o reglamenten.

F. Cualquier desarrollo de parcelaciones que se adelante en el municipio debe cumplir con los tramites de licencia ambiental.

El contrato de venta por parte del parcelador deberá contemplar que la operación y el mantenimiento de las obras en los sistemas de tratamiento de agua potable, disposición de aguas residuales y basuras quedarán a cargo de los usuarios.

El globo de terreno donde se pretenda desarrollar alguno de los sistemas de parcelación, deberá contar con un sistema vial aprobado por la Oficina de Planeación de Ansermanuevo Valle del Cauca.

Todos los sistemas de parcelación deberán definir al interior de cada predio los sitios de parqueo propios y de visitantes.

Cada sistema de parcelación deberá contar con sistema de tratamiento de basuras aprobado por la entidad correspondiente.

#### Area de actividad turística,

Las construcciones que se lleven a cabo dentro del Área de Actividad Turística deberán integrarse a la topografía del sitio, de tal forma que no interfieran las visuales desde la vía hacia el mismo.

Los proyectos turísticos deberán disponer las aguas residuales producidas en las diferentes áreas como son casino, lavanderías, servicios, cafeterías, cocinas, etc., mediante sistemas de tratamiento.

de aguas residuales, de tal forma que se obtengan las remociones de carga especificadas en el Acuerdo 014 de noviembre 23 de 1976 y en el Decreto 1594 de junio de 1984 reglamentario de la Ley Sanitaria Nacional en sus características físico - químicas y bacteriológicas y el efluente deberán ser infiltrado o utilizado en áreas para riego.

### **Artículo 227.** Conformación de la estructura paisajística y Recreacional

#### Localización e integración de los elementos de la estructura paisajística y Recreacional

- Confórmese el Sistema y Estructura Paisajística y Recreacional del Río Cauca, y demás quebradas, correspondiente al Municipio de Ansermanuevo Valle mediante la distinción e integración de los diferentes elementos definidos en el Plano de zonificación.

a) Áreas de Conservación Forestal del Río Cauca, y todas aquellas quebradas que conforman las cuencas de los ríos El Chanco, Catarina, y Cañaveral a demás de las subcuencas quebrada Toro, y yarumito y todas aquellas quebradas que atraviesan el territorio ansermense.

b) Bosques Naturales existentes en el Municipio.

c) Áreas Recreacionales del Parque Recreacional.

d) Miradores naturales y alto de la cruz.

e) Zonas de protección de aguas adquiridas por el municipio.

A los elementos anteriores se integrarán todas las zonas verdes existentes al interior del perímetro urbano del Municipio de Ansermanuevo Valle.

Ver plano de zonificación.

**Artículo 228.** Conformación y uso de las áreas que componen la estructura Paisajística y Recreacional

Los usos permitidos en el Área de Conservación Forestal de los ríos Cauca, Catarina, Chaco, El Brasil y las demás quebradas del Municipio, serán los establecidos en el Artículo 202 de este Plan.

El Municipio fijará las prioridades para la adquisición de las áreas que conforman el Sistema Paisajístico y Recreativo.

- El Sistema Paisajístico y Recreativo podrán ser conformado por medio de la compra de terrenos a través del Municipio y/o la cesión obligatoria efectuada por los parceladores o urbanizadores.
- Todo desarrollo o aprovechamiento forestal que se establezca o autorice, debe contar con la aprobación de la Licencia Ambiental expedida por la autoridad competente
- Todo desarrollo agrícola o pecuario que se realice en el Área de Actividad Agropecuaria debe presentar la propuesta de desarrollo técnico sostenible ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC con el fin de preservar la integridad física y la capacidad productora de los suelos y la calidad del recurso hídrico.

Toda persona que pretenda desarrollar un proyecto en el Área Rural del Municipio de Ansermanuevo Valle del Cauca, deberá presentar ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (C.V.C.) el proyecto ambiental el cual deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

1. Solicitud de adjudicación o traspaso de aguas.
2. Proyecto de ingeniería para el tratamiento de las aguas residuales y manejo de basuras, emisión de gases, etc.
3. Conservación o recuperación de áreas forestales o zonas boscosas.
4. Manejo de cauces.
5. Proyecto vial a desarrollar, debidamente aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
6. Factibilidad de servicios públicos.

El procedimiento de trámite a seguir para la aprobación de los diferentes desarrollos en el Área Rural, deberá tener la secuencia siguiente:

- a. El concepto de viabilidad de uso será expedido por la Oficina de Planeación Municipal y su vigencia será por el término de un año.
- b. Concepto de conservación y recuperación del patrimonio arqueológico expedido por el Instituto Vallecaucano de Investigaciones Científicas (INCIVA) y su vigencia será por el término de un año.
- c. La aprobación del proyecto ambiental y de la propuesta técnica para los usos forestales y agropecuarios establecidos en el presente Estatuto estará a cargo de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – C.V.C. y su vigencia será de por el término de un año.
- d. Evaluación (revisión) de los resultados del proyecto ambiental aprobado por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (C.V.C.) por parte de la Oficina de Planeación Municipal (este paso no implica cambios en el proyecto ambiental propuesto, sólo se trata de hacer compatible usos ó números de viviendas, con el ordenamiento normativo planteado en el presente Estatuto).
- e. La expedición del Esquema Básico estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal y su vigencia será por el término de un año.
- f. La aprobación de los proyectos estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal y su vigencia será por el término de 5 años.

g. La verificación y control de las obras urbanísticas y arquitectónicas estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, de las obras ambientales a cargo de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (C.V.C.), de conservación y recuperación del patrimonio arqueológico a cargo del Instituto Vallecaucano de Investigaciones Científicas (INCIVA).

La expedición del concepto de viabilidad de uso por parte de la Oficina de Planeación Municipal, la aprobación del proyecto ambiental por parte de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (C.V.C.), el concepto y las recomendaciones para la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico por parte del Instituto Vallecaucano de Investigaciones Científicas (INCIVA) no autorizan el inicio de obras; éstas podrán iniciarse solamente con la expedición de la licencia de construcción. Todo inicio de obra deberá ser de obligatoria notificación ante las entidades mencionadas anteriormente.

En caso de ausencia normativa para algunos usos en el Área Rural, la Oficina de Planeación Municipal expedirá el concepto de uso conforme, bajo criterio de la Junta de Planeación Municipal.

- La administración del presente Estatuto para el Área Rural, contará con la participación de la comunidad a través de las diferentes asociaciones existentes en el Municipio.

Las consultas escritas que se interpongan sobre futuros desarrollos urbanísticos o arquitectónicos, no producen ni constituyen iniciación de trámite alguno ni generan responsabilidad para el Municipio.

## **Capítulo VI. De las disposiciones finales.**

### **Artículo 229. Ámbito de aplicación.**

El desarrollo físico y la debida utilización del suelo en el municipio de Ansermanuevo, se regirá tanto por las disposiciones previstas en el presente Acuerdo, así como en los instrumentos que lo desarrollan, adicionan o modifican.

El municipio de Ansermanuevo por estar cobijado en la ley 2 de 1959, elevará petición ante el ministerio del Medio Ambiente, para la sustracción de las Áreas de Reserva.

### **Artículo 230. Obligatoriedad de los planes de ordenamiento.**

En concordancia con la ley, a partir de la aprobación del presente Acuerdo, los particulares y las autoridades competentes sólo podrán tomar decisiones y desarrollar acciones y actuaciones urbanísticas de conformidad con lo estatuido en los diferentes componentes del plan de ordenamiento territorial.

### **Artículo 231. Corrección de imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el presente plan de ordenamiento territorial.**

Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Acuerdo, serán dilucidadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante solución cartográfica que será registrada en las planchas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según el caso y deberán adoptarse por resolución motivada.

### **Artículo 232. Aplicación de normas.**

En el evento de existir discrepancia entre las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y los textos del Documento Técnico de Soporte, se aplicarán las normas contenidas en el Acuerdo.

Los vacíos normativos se resolverán con fundamento en los textos del Documento Técnico de Soporte, y aplicando las reglas generales del derecho.

### **Artículo 233. Ajuste del Documento Técnico de Soporte.**

La Administración municipal, en el término de tres (3) meses a partir de la fecha de aprobación del presente Acuerdo, ajustará el Documento Técnico de Soporte a lo aprobado por el Concejo Municipal, de manera que sea estrictamente coincidente.

### **Artículo 234. Sanciones.**

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la ley, el código nacional de Policía, el código departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Los procedimientos para la Administración serán los contenidos en el código contencioso administrativo.

### **Artículo 235. Adopción.**

De conformidad con lo dispuesto en la ley, adóptase para el municipio de Ansermanuevo el plan de ordenamiento territorial, y de manera explícita los elementos que legalmente lo integran, a saber: el Documento Técnico de Soporte, el Documento Resumen y las disposiciones que conforman el presente Acuerdo.

Parágrafo: Los planos son instrumentos que referencia físicamente las delimitaciones del territorio objeto del ordenamiento y las decisiones que sobre él recaen.

### **Artículo 236. Prevalencia de las disposiciones.**

Las disposiciones contenidas en el presente libro y aquellas que expresamente se señalan en el componente urbano y rural de éste Acuerdo, corresponden a normas urbanísticas estructurales de conformidad con lo dispuesto en la ley, y en consecuencia prevalecen sobre las normas urbanísticas generales.

### **Artículo 237. Derogatoria.**

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Ansermanuevo, a los Doce ( 12 ) días del mes de Mayo del año dos mil uno (2.001)

LUCELLY CADAVID DE SALAZAR  
Presidente Honorable Concejo Municipal

JOSE DUVAN MARULANDA MONTOYA  
Secretario General

