

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE MANAURE
REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS
LIBRO QUINTO
TOMO PRIMERO
ASPECTOS GENERALES
CAPITULO PRIMERO
MARCO LEGAL Y ANTECEDENTES.

ARTICULO 1. MARCO LEGAL DE LA ZONIFICACIÓN. Forma parte integral del Componente Urbano del EOT de Manaure, y contiene además del marco conceptual del Componente General, "El conjunto de normas urbanísticas generales sobre el uso e intensidad de usos del suelo, actuaciones tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción, e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano, y el suelo de expansión. Se incluirán especificaciones urbanísticas aislamientos volumetrías y alturas; la determinación de zonas de mejoramiento integral, si las hay, y las demás que consideren convenientes las autoridades municipales y distritales". (Ley 388, artículo 16, numeral 2.5).

ARTICULO 2. CARTOGRAFÍA DEL EOT. Forma parte sustantiva de este Reglamento de Zonificación del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manaure, el conjunto de mapas siguiente el cual se constituye en el instrumento gráfico que define las actuaciones del EOT sobre el territorio municipal:

PARÁGRAFO PRIMERO. CARTOGRAFÍA DEL COMPONENTE RURAL. Compuesta por nueve planos que contienen:

* Plano base No 1/18 en escala 1:50.000

- * Plano de Geología No 2/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Geomorfología No 3/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Suelos No 4/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Clasificación Agroecológica No 5/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Cuencas Hidrológica No 6/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Hidrogeología No 7/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Cobertura Vegetal No 8/18 en escala 1: 50.000
- * Plano de Uso de la Tierra No 9/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Zonas de Vida No 10/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Bioclima No 11/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Áreas Vulnerables por Amenazas Naturales No 12/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Conflictos de Uso No 13/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Corregimientos No 14/18 en escala 1:50.000
- * Plano Veredal No 15/18 en escala 1:50.000
- * Plano de Sistema Vial No 16/18 en escala 1: 50.000
- * Plano de Transporte No 17/18 en escala 1: 50.000
- * Plano de Tratamientos de Suelos No 18/18 en escala 1: 50.000

PARÁGRAFO SEGUNDO. CARTOGRAFÍA DEL COMPONENTE URBANO. Compuesta por trece planos temáticos:

- * Plano base de la ciudad de Manaure 1/14, a escala 1:5.000
- * Plano de Estratificación Urbana 2/14, a escala 1:5.000
- * Plano de Estado de las Vías 3/14, a escala 1:5.000
- * Plano de Barrios 4/14, a escala 1:5.000
- * Plano Ocupación del Suelo 5/14, a escala 1:5.000
- * Plano de Aptitud del Suelo 6/14, a escala 1:5.000
- * Plano de Clasificación del Suelo 7/14, a escala 1:5.000
- * Plano de Tratamientos 8/14, a escala 1:5.000
- * Plano de Plan Vial 9/14, a escala 1:5.000
- * Plano de Sistema de Espacio Público 10/14, a escala 1:5.000

- * Plano de Sistema Eléctrico 11/14, a escala 1:5.000
- * Plano de Sistema de Equipamientos 12/14, a escala 1:5.000
- * Plano de Usos del Suelo Propuesto 13/14, a escala 1:5.000
- * Plano de Redes de Alcantarillado 14/14, a escala 1:5.000

ARTICULO 3. MARCO CONCEPTUAL DEL COMPONENTE GENERAL. Con la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial el municipio de Manaure asume el reto de organizar su territorio con una visión de largo plazo, a partir de dos objetivos centrales: ***ordenar lo público y reglamentar lo privado.***

El EOT de Manaure, se fundamenta además de lo anterior, en los cuatro principios rectores ordenamiento, definidos en la Ley de Desarrollo Territorial:

- * La función Pública del Urbanismo
- * La función social y ecológica de la propiedad.
- * La prevalencia del interés general sobre el particular.
- * La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

El municipio hace parte de los entes territoriales que constituyen la nación, país con una organización estatal, y en consecuencia como ET, no tiene plena autonomía para definir su derrotero. Si bien hace parte del Estado colombiano, su existencia y poder de decisión están determinadas por las relaciones político - administrativas que lo articulan al país. En este contexto, si bien es cierto, la Constitución y las leyes otorgan grados de autonomía y responsabilidades a las autoridades municipales, también lo es, que la administración del municipio está subordinada a las jerarquías y a la estructura orgánica del Estado.

El municipio no es autosuficiente ni aislado, hace parte de una región y de una nación, esto implica que mantiene vínculos estrechos de tipo cultural y social con otras poblaciones y regiones del país. Además, en términos de sus relaciones económicas, está fuertemente ligado y depende de los mercados regionales y de la dinámica de la economía nacional. Se puede afirmar que las posibilidades de desarrollo e incluso sobre vivencia económica del municipio de Manaure, están determinadas por las ventajas

comparativas que posea para insertarse a la economía regional y nacional.

Con la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial el municipio de Manaure asume el reto de organizar su territorio con una visión de largo plazo, a partir de dos objetivos centrales: **ordenar lo público y reglamentar lo privado**. En esta tarea es posible que aparezcan posiciones e intereses enfrentados que se deben respetar y conciliar. Sin embargo, el temor a su aparición no puede ser obstáculo para que el municipio asuma la responsabilidad de definir acciones territoriales estratégicas para alcanzar los objetivos del desarrollo económico y social y adoptar las políticas necesarias para ocupar, aprovechar y manejar el suelo y los recursos naturales.

ARTICULO 4. VISIÓN MISIÓN DEL EOT. El EOT de Manaure se estructura alrededor de las acciones territoriales estratégicas y de los conceptos básicos identificados e incluidos en La Visión y la Misión que en los párrafos subsiguientes se presentan.

PARÁGRAFO PRIMERO. VISIÓN DEL EOT. Convertir al Municipio de Manaure en un gran Centro Ecoturístico, y de Desarrollo Sostenible, promoviendo y fortaleciendo la inversión económica en actividades promisorias y ofreciendo la infraestructura de los servicios sociales, culturales e institucionales requeridos para asegurar un mejor bienestar y calidad de vida a toda la comunidad, garantizando la convivencia social armónica.

PARÁGRAFO SEGUNDO. MISIÓN DEL EOT. Recuperar la identidad manaurera, fortaleciendo el sentido de pertenencia y el respeto por los derechos humanos. Generar una cultura democrática y de reconocimiento de las diferencias. Establecer un modelo de desarrollo sostenible que responda a las características socio - económicas y culturales de la región, mejore los niveles de empleo e ingreso de los habitantes y garantice la conservación y aprovechamiento de los recursos naturales y el ordenamiento racional del territorio.

ARTICULO 5. ENFOQUES ESTRATÉGICOS DEL EOT. El Componente General del EOT de Manaure, se estructura a través de la identificación de una Imagen Objeto, que visualiza el desarrollo del municipio para el mediano plazo, y que se materializará con la puesta en marcha de cuatro enfoques estratégicos, alrededor de los cuales se estructura el conjunto de acciones de ordenamiento territorial.

PARÁGRAFO ÚNICO. IMAGEN OBJETO DEL EOT. A partir de las estrategias definidas como conclusión del análisis conceptual, se proponen cuatro grandes enfoques para el desarrollo de la Imagen Objeto necesaria para orientar el Ordenamiento Territorial del Municipio de Manaure. Estas recogen y dan solución a las diversas contradicciones que se observan en su estructura territorial actual.

ARTICULO 6. IDENTIFICACIÓN DE ENFOQUES ESTRATÉGICOS DEL EOT. Se identifican cuatro enfoques estratégicos los cuales se constituyen en los ejes que definen el desarrollo del municipio.

El primer enfoque se constituye en eje principal y está basado en la:

Recuperación y desarrollo de la identidad cultural manaurera. Este soporta el tejido cultural de la comunidad y brinda la estructura a los otros tres enfoques.

Los enfoques siguientes están ligados a la reactivación económica del municipio y se orientan a la: ***Reactivación del campo***, la ***Creación de un centro Ecoturístico*** y la ***Mitigación de riesgos***. Este último a su vez, atraviesa horizontalmente a los tres primeros.

De esta forma, se espera, que la Estructura Territorial de Manaure, busque un punto de equilibrio, caracterizada por una sólida base cultural y una alta producción económica, acompañada del desarrollo de los servicios sociales y la reducción y mitigación de la vulnerabilidad del Municipio.

PARÁGRAFO PRIMERO. LINEAMIENTOS DEL PRIMER ENFOQUE ESTRATÉGICO, RECUPERACIÓN Y DESARROLLO DE LA IDENTIDAD CULTURAL MANAURERA.

Este enfoque está basado en lineamientos generales y lineamientos concordantes con los contenidos estructurales del EOT.

- Reconocimiento y respeto a las diferencias tanto de género como de raza, cultura, etc., e impulso de acciones colectivas en la búsqueda del bienestar común.
- Restablecimiento de la acción comunicativa, mediante la creación de espacios y medios para el desarrollo de proyectos colectivos, especialmente a través de la identificación y el respeto de *lo público*.

- Desarrollo de proyectos de interés colectivo para lograr la cohesión de la comunidad, particularmente aquellos que reviven las expresiones tradicionales alrededor de la música vallenata en guitarra.
- Impulso a jornadas educativas y de sensibilización que estrechen los lazos y fomenten el intercambio de las manifestaciones culturales propias de las diversas regiones que originaron los asentamientos.
- Restablecimiento y creación de normas éticas de convivencia y de solidaridad.
- Identificación de estrategias de desarrollo cultural que comprometan a jóvenes y niños, a través de los Planes Educativos Institucionales, PEÍ.
- Identificación, valoración y rescate del patrimonio mueble e inmueble del municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LINEAMIENTOS DEL SEGUNDO ENFOQUE ESTRATÉGICO. REACTIVACIÓN DEL CAMPO.

El análisis efectuado permite plantear el enfoque de reactivación del campo en los términos desarrollados en los lineamientos generales:

- Impulso al desarrollo humano sostenible basado en programas de asistencia técnica y capacitación para la producción, mejoramiento, ampliación y construcción de viviendas rurales, mejoramiento de la calidad y cobertura de la educación y la salud en las áreas rurales, provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico, logrando así un hábitat integrado para la comunidad rural.
- Creación de Centros de Servicios Agroforestales, en donde se desarrollen programas de microempresa, capacitación técnica, gestión empresarial, servicios de maquinaria, asesoría para el acceso al crédito, asesorías jurídicas, organización de productores y financiamiento de todas las actividades. A través de estos centros se pueden desarrollar programas para la producción, transformación y comercialización agropecuaria. El propósito fundamental es fortalecer la gestión de los productores agropecuarios a través de centros de servicios regionales que desarrollen acciones dirigidas a modernizar todas las etapas de los procesos de producción, manejo post-cosecha y comercialización, con énfasis importante en la calidad.

- Reactivación de la producción agroforestal y pecuaria mediante:
 - Realización de estudios de factibilidad de posibles mercados para la creación de núcleos de desarrollo productivo agrícolas, agroindustriales y forestales, productos agroindustriales y pecuarios.
 - Realización de estudios orientados a la identificación de cultivos promisorios, acordes con la vocación económica del municipio.
 - Implantación de servicios de asistencia técnica y capacitación orientados al desarrollo sostenible de la producción y comercialización de bienes y servicios en el sector rural.

PARÁGRAFO TERCERO. LINEAMIENTOS DEL TERCER ENFOQUE ESTRATÉGICO, CREACIÓN DE UN CENTRO ECOTURISTICO. En razón al potencial de los suelos y a la infraestructura turística existente, este enfoque pretende desarrollar una verdadera agroindustria manaurera a través de:

- Fortalecimiento de las políticas a cargo de la administración, orientadas al desarrollo de programas de legalización de tierras, con participación de las instituciones nacionales.
- Desarrollo y ampliación de la frontera ecológica, para lo cual es necesario el fortalecimiento de la capacidad gerencial, gremial y productiva de la región y la garantía del mantenimiento de los servicios necesarios que la comunidad requiere para su desarrollo personal y laboral.
- Generación de las condiciones y mecanismos financieros necesarios, que permitan el mejoramiento y el desarrollo de la industria turística y comercialización de los productos mediante:
 - La participación del sector privado, especialmente del sector financiero, adecuando mecanismos para canalizar ahorro hacia la actividad productiva.
 - La gestión de crédito institucional o sistemas de financiación para actividades turísticas y cadenas productivas que promuevan el ahorro y estimulen la inversión en

la región.

PARÁGRAFO CUARTO. LINEAMIENTOS DEL CUARTO ENFOQUE ESTRATÉGICO, MITIGACIÓN DE RIESGOS. A fin de lograr el verdadero ordenamiento territorial del municipio y por ende elevar la calidad de vida de sus habitantes, se precisa entre otras, bajar la alta vulnerabilidad, física, social y económica, identificada actualmente, para ello, se plantea:

- Categorizar las vulnerabilidades antrópicas y del medio natural y definir y priorizar políticas y estrategias para reducirlas. Formular medidas de prevención frente a futuros eventos de desastre.
- Clasificar los riesgos según su naturaleza y características,
- Diseñar planes de contingencia
- Tener en cuenta el tema de la prevención de riesgos, en pro de la seguridad de la población frente a distintos fenómenos naturales, para lograr la acción coordinada de las instituciones para que cada una desde sus posibilidades y responsabilidades contribuya al mejoramiento de la comunidad. De esta manera se genera una cultura donde la prevención sea un elemento de mayor importancia en las decisiones individuales y colectivas que tomen la alcaldía y las autoridades regionales.
- Formación y capacitación de la comunidad para el manejo sostenible de los diferentes servicios públicos.
- Organización institucional y financiera de la administración municipal en general y específicamente en la prevención de riesgos y sus consecuentes desastres

ARTICULO 7. CONCEPTOS BÁSICOS DEL COMPONENTE GENERAL EN RELACIÓN A LO PÚBLICO. Además de cumplir con los mandatos de la Ley 388, el EOT de Manaure hace una identificación explícita **de lo público y de lo colectivo** en el Ordenamiento del Territorio, conceptos fundamentales que se adoptan como objetivos del programa que se desarrolla y del marco conceptual y metodológico del plan. Se hace una reflexión alrededor de los contenidos de nuestra Constitución y define dentro de este concepto la estrategia rectora del EOT¹.

Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Así las cosas se adoptan los conceptos de relacionados con la propiedad contenidos en nuestro Código Civil en el cual la propiedad inmueble adquiere diferentes clasificaciones.

- Bienes de la Unión o del Estado.
- Bienes de uso público naturales o artificiales.
- Bienes fiscales
- Bienes baldíos.
- Bienes privados o de los particulares:
- Bienes privados de propiedad individual.
- Bienes privados de propiedad colectiva.

A través del desarrollo del estudio estos conceptos se involucrarán y se relacionarán con la noción de lo colectivo y de lo público, ello hace referencia principalmente en lo relacionado con la definición del concepto del Espacio Público Municipal, tanto a nivel de lo urbano y como de lo rural.

De otro lado, la noción de espacio público tiene su origen en el Código Civil Colombiano y este como todo el conjunto de nuestra legislación, en los códigos napoleónicos franceses es decir:

- De acuerdo al código Civil Colombiano, los bienes inmuebles se clasifican en: dominio privado y de dominio público y dentro de esta segunda clase, son bienes de la Nación aquellos no afectados a un uso común y por consiguiente los que se hallan dentro del mercado y se puede disponer de ellos con arreglo a las leyes, mientras que los afectados a un uso común de los habitantes del país, se hallan fuera del comercio y se denominan de uso público, sobre los cuales, la nación y los entes territoriales

únicamente tienen la obligación de conservar y garantizar el uso comunitario de ellos.

- Así mismo el Código Administrativo Francés², divide los bienes de acuerdo a su origen en aquellos de dominio público y los de dominio privado, cada uno de ellos con sistemas específicos para su gestión y administración. Los bienes de dominio público entre los cuales se cuentan los de uso público, de acuerdo a su origen se agrupan en aquellos de tipo natural y los de tipo artificial.
- Nuevamente en Colombia, y de acuerdo a las normativas derivadas de la Ley Novena de 1989 y la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 1504 de agosto 4 de 1998, retoman los conceptos y se define además una política específica, en el sentido siguiente:
- El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

LIBRO SEGUNDO CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

CAPITULO PRIMERO EL SUELO MUNICIPAL

ARTICULO 8. EL SUELO MUNICIPAL, ORÍGENES Y SITUACIÓN ACTUAL. El plano municipal, indica los límites actuales los cuales se tomaron de los contemplados en la Ordenanza Numero 019 del 28 de Noviembre de 1980, por la Asamblea Departamental y aprobado por el presidente de la Republica, Doctor JULIO CESAR TURBAY AYALA el 21 de Diciembre de 1980, a través de la cual se le reconoció como nuevo municipio, el cual fue segregado de La Paz - Robles.

Manaure pertenece a una región recientemente ocupada por la sociedad colombiana. El valle de Manaure era poblado por los indios Bobures o Boredes, considerados descendientes de los Caribes, originarios de Venezuela y que emigraron al territorio colombiano a través de la Serranía del Perijá. La condición nómada de los aborígenes permitió que una vasta zona entre Colombia y Venezuela quedara prácticamente despoblada, dando paso a nuevas formas de vida, colonizadores y hombres en busca de un espacio en el que la fuerza de trabajo arrojara los frutos esperados.

El municipio de Manaure fue fundado por Don Buenaventura Amaya, en 1875. Este personaje de Valledupar, en uno de sus tantos quehaceres encontró el lugar apropiado para pastorear un ganado y por primera vez inició este renglón de la economía doméstica, donde hoy es el casco urbano del municipio. En 1913 fue erigido corregimiento de La Paz, posteriormente debido a la violencia política en Colombia específicamente en las décadas de los años 1.940 y 1.950, el éxodo migratorio hacia la localidad provenientes de los departamentos de los Santanderes especialmente y de otros como el Tolima, Cundinamarca, Antioquia y el eje cafetero, se desarrollo una dinámica económica positiva que permitió en el año de 1980 erigir a Manaure como Municipio.

Esta situación desencadenó en el municipio migraciones del interior de nuestro departamento, poblaciones como Pelaya, Astrea, Manaure, Pueblo Bello, Curumaní, la Paz, San Diego entre otros, población que arriba al municipio sin esperanza de vida producto de las fuertes amenazas recibidas y peor aun, sin las mas mínimas posibilidades económicas necesarias para el sustento de si mismas.

Por lo anterior el municipio de Manaure - Balcón del Cesar, tiene características de receptor de población, a pesar de haber salido un gran número de familias del municipio se observan en las estadísticas la llegada constantes de familias de todo el país según RED DE SOLIDARIDAD, en el año 2003, se tenia una población desplazada de 89 familias (395 personas), las cuales se han ubicado esencialmente en la cabecera municipal.

Hacia mediados de los ochenta decae el precio internacional de la marihuana y, como la presencia del Estado era bastante débil, llegan a la Serranía de Perijá los guerrilleros, que

desplazan a los malhechores que las históricas rutas del contrabando y los cultivos ilícitos habían aclimatado.

En la actual década regresan los cultivos ilícitos a la Serranía de Perijá, ahora de amapola y en los pisos más altos, completando la tala de bosques en la reserva hídrica del municipio, además de favorecer la llegada de grupos al margen de la Ley. En la actualidad la población de Manaure, al igual que otras regiones del país, está en mitad del conflicto armado, entre el fuego de las fuerzas del Estado, la guerrilla y los paramilitares, situación que ha permitido el florecimiento de la delincuencia común, cuyas actuaciones son la mayor amenaza que hoy enfrenta la población inerme.

La anterior situación es agravada por la condición jurídica de importantes áreas de la jurisdicción municipal. Extensas montañas de clima medio húmedo se encuentran dentro de la Reserva Forestal de la Ley 2 de 1959, pero están fraccionadas en multitud de pequeños predios con extensiones menores a 10 Ha, en áreas zonificadas para producción forestal y agroforestal.

Este recuento histórico permite entender la acumulación de conflictos que caracteriza al municipio, principalmente los relacionados con:

- El desarraigo de la población, conformada por personas de muy diferentes regiones del país, quienes llegaron a Manaure con un solo objetivo, sobrevivir. Permanecen en el municipio sin mayores compromisos con su entorno inmediato, socioeconómico y biofísico, y tan pronto como superan la precariedad de su situación abandonan el lugar.
- La falta de identidad cultural, consecuencia del desarraigo y principal responsable del débil tejido social del municipio, una de sus mayores fragilidades para la consolidación de una sociedad local que reactive su economía y la haga capaz de enfrentar un mundo globalizado.
- Violencia y corrupción, consecuencia de la histórica ausencia del Estado colombiano y el desarraigo de la población de Manaure, por lo que en sus tierras han florecido las distintas fuerzas del país en conflicto armado, lo que ha permitido el auge de la

delincuencia común, que asola las áreas rurales, y de la corrupción administrativa, que campea en las oficinas públicas.

ARTICULO 9. LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA RURAL. En la actualidad, funciona administrativamente con la división en cuatro corregimientos, creados mediante el acuerdo 07 de 1990 y once (11) veredas clasificadas así:

- ❖ CORREGIMIENTO PIE DEL CIELO
- ❖ CORREGIMIENTO DE LA TOMITA
- ❖ CORREGIMIENTO DE SABANAS DE LEON
- ❖ CORREGIMIENTO JOSE CONCEPCIÓN CAMPO URDIALES

El plano del área rural, forma parte sustantiva de este reglamento el cual indica esta división territorial, así como el sistema vial existente en cada corregimiento y en ellos se indica la línea denominada de Reserva Forestal, Ley 2 de 1959 y su correspondiente sustracción.

ARTICULO 10. POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE LA OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL. Las políticas que se plantean buscan acercarse a unos objetivos y metas a nueve años, en el camino a escenarios en el medio plazo del territorio y de sus recursos naturales.

En el medio plazo se visualiza un municipio en el que se ha recuperado y desarrollado la identidad cultural manaurera, lo que significa la consolidación de la economía local y del tejido cultural de la comunidad, condición para avanzar significativamente en los siguientes tres aspectos:

La reactivación del campo como centro multipolar de relevo agroforestal y de servicios; la consolidación del municipio Ecoturístico; y la mitigación de riesgos naturales y antrópicos.

Dado el anterior análisis, la estrategia de recuperación de la identidad cultural es una acción estratégica, o sea la que es necesario realizarla para hacer posibles los demás enfoques del desarrollo territorial: la reactivación del campo y consolidación del municipio

como centro multipolar agroforestal y de servicios, en un entorno seguro.

PARÁGRAFO PRIMERO. LAS POLÍTICAS TERRITORIALES PARA LOS SUELOS RURALES. Se desarrollan estrategias de reactivación del campo, en cuya implantación son criterios centrales su contribución a la recuperación de la identidad cultural, y al restablecimiento o creación de normas éticas de convivencia y solidaridad.

El hecho de que un 18.9% de las tierras del municipio se puedan clasificar como aptas para el desarrollo socioeconómico con restricciones menores, y el resto del municipio, sean aptas para la producción de cultivos de subsistencia, es una ventaja comparativa muy grande, ya que en la mayor parte de los municipios colombianos las anteriores cifras son muchísimo menores. Estas tierras están en capacidad de producir abundantes y variados productos agroforestales, que se constituyen en una oportunidad para los habitantes de la cabecera municipal, donde se pueden prestar servicios de apoyo y desarrollar agroindustrias que hagan socio-económicamente viables los sistemas de asentamiento y producción, que hacen sosteniblemente productivas el 81.1% de las tierras del municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. POLÍTICA PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LOS CENTROS CORREGIMENTALES. Es una política que busca hacer más eficiente las inversiones públicas en infraestructura social y física. En ellos es más fácil proporcionar servicios de educación y salud a la población rural, al igual que garantizarle seguridad, agua potable y un medio ambiente sano, por lo que se estimulará su concentración en ellos, mediante un buen sistema de vías secundarias y terciarias y los respectivos medios de transporte para los trabajadores rurales.

PARÁGRAFO TERCERO. POLÍTICA PARA LA REACTIVACIÓN DEL CAMPO. Se prestará especial atención a la superación de las restricciones de los suelos con aptitud para el desarrollo socioeconómico, a donde se restringirá la acción de la Umata municipal.

La principal limitación que enfrentan los suelos con restricciones menores es la erosión, derivada de las aguas lluvias, característicos del clima de las tierras en el valle alto del Cesar. El desarrollo de distritos de riego es una acción estratégica para el incremento de la producción y productividad de las mejores tierras del municipio.

La administración municipal hará gestiones en las entidades pertinentes de los ámbitos departamental, regional y nacional, para que se desarrollen distritos de riego en los suelos aptos para el desarrollo socioeconómico con restricciones menores. Los distritos de riego deben ser utilizados para impulsar procesos de diversificación de la producción e implantación de sistemas de producción de bajo impacto ambiental.

En los suelos aptos para el desarrollo socioeconómico con restricciones por pedregosidad y/o profundidad del suelo, se impulsaran a través de la Umata municipal sistemas de producción alternativos, que contribuyan a la diversificación de la producción agraria y a la cohesión del espíritu comunitario, creando espacios y medios para el desarrollo de proyectos colectivos. En estos suelos son bienvenidas iniciativas de producción orgánica.

En los suelos aptos para el desarrollo socioeconómico con restricciones por pendiente y erosión, se impulsaran a través de la Umata municipal sistemas de producción alternativos, que contribuyan al desarrollo de sistemas producción agroforestal y de aprovechamiento sostenido de bosques, que contribuyan al restablecimiento de coberturas vegetales que garanticen el mantenimiento de la biodiversidad de las áreas montañosas del municipio y garanticen el mantenimiento de su carácter de reserva hídrica.

Para el aprovechamiento sostenido de bosques se impulsaran, dentro del Plan Verde del Ministerio del Medio Ambiente, reforestaciones productoras que se constituyan en complemento o alternativa de las actividades económicas en los suelos con restricciones por pendiente y/o erosión, y contribuyan a la búsqueda de coberturas vegetales acordes con la necesidades de manejo de la cuencas hidrográficas y acuíferos, o con el incremento de los servicios ambientales del medio natural. Estos sistemas de producción alternativos también deben apuntar a la cohesión del espíritu comunitario, creando espacios y medios para el desarrollo de proyectos colectivos, y en ellos también son bienvenidas iniciativas de producción orgánica.

PARÁGRAFO CUARTO. POLÍTICAS PARA POBLACIÓN CONCENTRADA. Se considera solamente la situación de los centros corregimentales, localizados sobre el eje vial nacional, hacia donde se proponen acciones de ordenamiento coherentes con suelo

urbano de centro campesinos, y en esta forma procurar que todos los corregimientos cuenten con un centro cabecera donde se ubiquen los servicios sociales

En esos términos, se propone como se indicó anteriormente la identificación y posterior reglamentación del suelo en urbano, de protección y de expansión.

ARTICULO 11. LA CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO. Constituye el suelo municipal de Manaure, los suelos clasificados como urbanos de la ciudad, los suelos de expansión de los anteriores centros, los suelos suburbanos y los suelos rural, destinados a fines agrícolas, pecuarios forestales y mineros.

ARTICULO 12. SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA. Son los suelos necesarios para el normal desarrollo de las actividades urbanas localizados al interior de perímetros y descritos y reglamentados en el capítulo subsiguiente de este reglamento

ARTICULO 13. SUELOS SUBURBANOS. Forman parte sustantiva del suelo rural del municipio, contiguos a la zona urbana, se identificó el área suburbana para la localización de parcelas agrícolas y de usos institucionales y residenciales. El municipio debe encaminar sus actuaciones en esta zona a la construcción de vías del tercer nivel o camellones rurales provistos de canales de aguas lluvias y la reglamentación de parcelaciones, en especial lo concerniente a saneamiento básico a través de pozos sépticos los cuales deben ser reglamentados por el Municipio y la Autoridad Ambiental.

El área definida como suelo suburbano es de 53.29 Has y se definieron tres grandes zonas importantes para el desarrollo suburbano de la cabecera municipal; de toda el área el suelo suburbano corresponde al 0.37% del territorio municipal.

PARÁGRAFO PRIMERO. LOCALIZACIÓN. Se ubican en las proximidades de la zona urbana de Manaure, en el territorio comprendido en: primero, corresponde al acceso a la cabecera municipal por la vía terciaria nacional, La Paz- Manaure, con un total de 8,95 has, para el desarrollo de granjas con afectación turística; segunda, se definió por la salida a zona de Sabana Rubia o *VÍA PARQUE*, una franja de 100 mts paralela a la vía, con un total de 8,57 has; tercera, se definió un franja paralela a la ronda del río Manaure

de 100 mts, para desarrollo de granjas agrícolas autosuficientes, con un total de 35,77 has.

PARÁGRAFO SEGUNDO. POLÍTICAS DE MEDIANO PLAZO. En razón al origen campesino de una gran proporción de los habitantes y al sin número de población desplazada que ha buscado su hábitat en la ciudad, se propone como una alternativa de poblamiento dentro de condiciones de hábitat suburbano, en el cual será posible complementar la economía familiar con alguna producción agropecuaria.

El trabajo de campo desarrollado en la ciudad, pudo identificar que en algunos barrios de la ciudad, se ha desarrollado una vivienda mínima en un pequeño porcentaje del lote, en tanto que el resto de ocupa en algún tipo de producción.

Por lo anterior, se proponen como políticas para el suelo suburbano:

Sub-párrafo Primero. De saneamiento básico.

- Por estar localizados aguas arriba de la ciudad y busca de un control de las aguas lluvias se propone el diseño urbano que contenga una retícula vial de camellones con canales de aguas lluvias que limiten las aguas de escurrimiento que puedan llegar a la zona urbana de la ciudad.
- Por tener la población de Manaure, una cultura de utilización de pozos sépticos, el saneamiento debe hacerse a través de este sistema y el parcelador debe proveer este equipamiento.
- En razón al tipo de saneamiento en las construcciones deben separarse aguas negras grises y blancas. Al pozo séptico solamente den concurrir las negras.
- La provisión de agua para el uso residencial debe ser provista por el ente que gestione este servicio para la ciudad.
- El servicio de salud del municipio controlará los usos del suelo, con la prohibición usos no compatibles con el uso residencial.

Sub-párrafo Segundo. De ocupación del territorio suburbano.

- Densidad baja con una ocupación máxima correspondiente al tamaño de una vivienda

en un piso.

- Agrupaciones de cuatro parcelas divididas por camellones, es decir, diseños de módulos de doscientos por cien metros.
- Retiros de mínimo 10.0 M. de la construcción de la vivienda con respecto a la línea de propiedad.
- Cerramiento de cada parcela por medio de cercas de tipo natural o transparente.

PARÁGRAFO TERCERO. PRINCIPIOS REGLAMENTARIOS PARA ZONAS SUBURBANAS. Son los correspondientes a las anteriores políticas es decir:

- Tamaño de parcela de una hectárea.
- Mínima ocupación
- En la unidad de vivienda separación de aguas.
- Cerramientos de la propiedad con cercas vivas o transparentes.
- Agrupaciones de cuatro unidades
- Sistema vial, camellones en afirmado con canales para encauzar las aguas lluvias.
- Prohibición de desarrollar actividades que contaminen el medio ambiente.
- Saneamiento básico a nivel de cada parcela.

ARTICULO 14. LOS SUELOS RURALES DE PROTECCIÓN. Corresponden las unidades clasificadas como "Protección, "Restauración forestal" y "Reforestación protectora".

Los suelos de protección corresponden principalmente a todas las unidades de las tierras de clima frío muy húmedo, de alta significación ambiental, donde nacen el río Manaure y comprendidos dentro de la Reserva Forestal, buen número de ellas vulnerables a movimientos masivos del suelo, principalmente por inestabilidad de los márgenes de las corrientes de agua, derivada de las acciones de socavamiento de estas corrientes muy torrenciales; estos derrumbes de los márgenes pueden producir represamientos, lo que podría llegar a ocasionar avalanchas.

Los suelos en la Serranía de Perijá se clasifican para protección y restaurador forestal. En donde se encuentran la *Vegetación Graminoide de Páramo (VG)*, Característico del pisos de páramo alto, cima frío semi-húmedo. Es un ecosistema valioso por sus características netamente protectoras y reguladoras hídricas; en la municipalidad se encuentra en el Cerro del Avión, en cercanías al nacimiento del río manaure, vereda Altos de Perijá. Con un total de 365,6 ha para un 2.65% de ocupación en todo el territorio.

Y además, el *Bosque Intervenido (Bi) del Orobioma del bosque Sub-andino. (OS-S)*, con característica de clima sub-andina en la parte baja del pie de Monte, clima templado y semi húmedo, posee un ecosistema de alta fragilidad por poseer colinas de pendientes fuertes y sometidas a erosión de los colonizadores, ecosistema de gran calidad por la variedad de especies, se localizan en el municipio en la vereda Vega de Jacob en los sectores de la Veguita y los Pajales y en la vereda el Cinco, Hondo del Río en el sector del Bosque y la parte baja de la vereda Altos de Perijá. Ocupado un total de 3.105,8 ha, con un 21.71 % del territorio.

ARTICULO 15. LOS SUELOS RURALES DE PRODUCCIÓN. Se refiere este artículo a la clasificación para actividad socioeconómica, actividad de desarrollo sostenible y actividad de preservación.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL SUELO PARA ACTIVIDAD SOCIOECONOMICA. Comprende los que se ubican en el corregimiento de La Tomita, con tierras en pastos de uso pecuario, *Pastos enrastrados o enmalezados. (Pn-Ra)*. Representada por superficies de vegetación de altura media y baja, arbustiva y/o herbácea, mezclada con pastos generalmente naturales, pero con predominio del rastrojo, generalmente se presenta después de la tala de bosque secundario y/o abandono de potreros, en climas cálidos semiárido con suelos generalmente de fertilidad alta. Cuenta además con una zona de *Bosque intervenido*, superficie cubierta con bosque natural en donde se ha realizado aprovechamiento selectivo de especies maderables y sobre los cuales se ha desarrollado pastos y cultivos de subsistencia. Comprenden 2.723,57 ha, 18.90% del municipio, de las cuales aproximadamente la mitad se dedican al uso pecuario y lo restante a agricultura comercial.

Las estrategias de reactivación del campo deben centrarse en estas tierras, para las cuales una acción estratégica es el desarrollo de un distrito de riego que permita superar las restricciones que se derivan del déficit hídrico que se presentan por los rigurosos y largos veranos, permitiendo únicamente una cosecha anual.

La delimitación y organización existente obedece a antiguas realidades económicas, sociales y políticas y a intereses electorales, burocráticos y fiscalistas. Puede ser substituida por delimitaciones e instituciones que consideren las nuevas realidades, la presencia de nuevas fuerzas sociales, la participación comunitaria la defensa del ambiente y la diversidad étnica y cultural.

En este sentido el municipio de Manaure opta el tamaño mínimo de predio de 5 ha hasta 1.200 ha, con las siguientes características:

- Cultivada en pastos y se ocupe con ganado vacuno o caballar en una proporción no menor de un animal por cada 2 hectáreas (ha) de terreno.
- Se siembre y mantenga bajo cultivo, por lo menos las dos terceras partes (2/3) de su extensión.
- Se siembre y mantenga bajo cultivo, por lo menos las dos terceras partes (2/3) de su extensión, con árboles para la extracción de madera apta para ser procesada industrialmente.

Se desea innovar con esta producción maderable de forma racional sin hacer ningún daño ecológico y aprovechado que estas son áreas de fácil acceso y restableciendo todo el sector por la intervención del hombre.

Teniendo en cuenta criterios sociales, económicos, ambientales y condiciones físicas determinadas por la red hidrográfica y el balance hídrico; geología, geomorfología, calidad de suelo; pendiente del terreno, usos actuales; presencia de recursos forestales, mineros y localización geográfica, se presentan diferentes categorías.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL SUELO PARA ACTIVIDAD DE DESARROLLO SOSTENIBLE. Corresponden a los mejores suelos del municipio, inicia en el clima cálido

semiárido al occidente del eje La Paz – Manaure con presencia de pastos enrastrados y una pequeña presencia de bosque intervenido en el clima calido semihúmedo con alturas entre 600 a 1000 m.s.n.m. Pero con predominio de *Cultivos transitorios y semipermanentes (Cu)*. Ubicado en el clima templado semihúmedo con alturas entre los 1000 a los 2000 m.s.n.m. Son áreas cubiertas con cultivos en diferentes pisos térmicos de los cuales es posible obtener una o más cosechas al año. Representados por cultivos de tipo de Misceláneos con áreas básicamente con cultivos de café y cacao asociados con caña de azúcar panelera, plátano, frutales, fríjol, tomate, cebolla, maíz, yuca, intercalados con pastos, rastrojos y bosque dependiendo la mezcla por el piso térmico donde se encuentre. Suman 6.876,6 ha, 47.70% del municipio.

PARÁGRAFO TERCERO. EL SUELO PARA ACTIVIDAD DE PRESERVACION O FORESTAL PROTECTOR - PRODUCTOR. Comprenden 4.813,82 ha, 33.40% del municipio, ubicado en el clima frío húmedo con altura mayores a 2000 m.s.n.m. con presencia de *Bosque alto*, siendo esta la vegetación cubierta con vegetación alta, capaces de producir maderas y otros subproductos y que ejercen gran influencia en el clima y en el régimen de humedad de la zona, siendo el *Bosque primario*, la mas representativas, las cuales son áreas de bosque natural en donde no se ha hecho aprovechamiento maderero y la intervención del hombre es mínima.

Además se encuentra tierras con *Rastrojos*, las cuales se identifican como bosque jóvenes y se localizan por doquier en razón del abandono de las tierras agrícolas.

En estos suelos se deben llevar a cabo la estrategia de reactivación del campo, en este caso enmarcada en el Plan que este ejecutando el del Ministerio del Medio Ambiente.

PARAGRAFO CUARTO. DETERMINACION DE ZONAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES Y AREAS DE AMENAZA O EN CONDICIONES DE RIESGO. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las aras de amenazas y riegos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.

Las cuales de deben identificar plenamente sus causas, características y consecuencias a través del mapa de riesgos que complementará el municipio en un futuro y se debe tener en cuenta para la elaboración de los planes de contingencias por amenazas y riesgos del Municipio.

CAPITULO SEGUNDO

SUELO URBANO

POBLACIÓN OBJETO PERÍMETROS, CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 16. PROYECCIONES DE POBLACIÓN URBANA DE MANAURE. A fin de cuantificar la necesidad de tierra para el desarrollo de actividades urbanas, se adoptan las proyecciones de población incluidas en la Tabla No. 119¹, de este reglamento. De acuerdo a estas cifras el nuevo perímetro urbano prevé para los próximos 9 años, la localización de aproximadamente 7.362 habitantes, cifra que puede variar por el comportamiento de los desplazados originados por la violencia. Con la densidad actual de 64 habitantes por ha, por el crecimiento poblacional anteriormente descrito se deben adicionar mínimo 6 Ha a la actual área urbanizada. Adicionales a estas se tiene en cuenta el déficit de vivienda de cerca de 1300 unidades, las cuales requerirían adicionalmente cerca de 30 ha. Adicionales de terreno.

¹ *Proyecciones de población*

Para las actividades agro-industriales, comerciales e institucionales también se prevén nuevas áreas, aunque inicialmente y en el corto plazo se deben utilizar lotes sin construir o desocupados dentro de la actual área urbanizada y la reutilización o reciclaje de infraestructuras existentes.

ARTICULO 17. DIRECCIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN CONCORDANCIA CON EL SANEAMIENTO BÁSICO. Teniendo como base el área requerida de acuerdo con el artículo anterior y después de analizar el actual sistema de saneamiento básico con

relación al territorio, se determinó que el crecimiento urbano de la ciudad debe enfocarse hacia el norte-oeste, localización de terrenos baldíos.

El crecimiento en dirección sur se limita, por lo menos durante el período del EOT, en primer lugar por el efecto negativo de ocupar terrenos de la ronda de río y en segundo lugar por la dificultad de evacuar en esta dirección, por gravedad las aguas servidas.

ARTICULO 18. EL PERÍMETRO URBANO. DEL EOT. Teniendo en cuenta los aspectos poblacionales y de saneamiento básico, se determina el nuevo perímetro urbano, tal como se indica en el plano de Clasificación del Suelo el cual forma parte sustantiva de este Reglamento y el cual contempla un área total de 148.86 Has.

ARTICULO 19. EL SUELO INTERIOR AL PERÍMETRO URBANO. Se divide en dos clases, suelo urbano o urbanizado y suelo de expansión urbana con la distribución de áreas que se presenta en el cuadro siguiente:

ÁREAS AL INTERIOR DEL PERÍMETRO URBANO

CLASE DE SUELO	HA	%
Suelo urbano	109.50	73.56 %
Suelo de expansión urbana	39.36	26.44%
TOTAL PERÍMETRO URBANO	148.86	100.00%

FUENTE: E.O.T. 2004

ARTICULO 20. EL SUELO URBANO O URBANIZADO HASTA 2012. El suelo urbano o urbanizado corresponde a 148 Ha. Dentro de este suelo urbanizado y en concordancia con la Ley, se definieron los siguientes tratamientos de acuerdo con las distintas características urbanas del territorio.

PARÁGRAFO PRIMERO. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. El municipio durante los últimos años adelantado programas de lotes con servicios en distintas zonas de la ciudad, sin embargo, a pesar de haber dotado estos suelos con servicios públicos

domiciliarios, es muy baja la ocupación y aprovechamiento real de estos. Por esta razón, en las zonas con este tratamiento se debe tratar de priorizar la ocupación y construcción de nuevas soluciones, en concordancia con la política de vivienda planteada por el Esquema de Ordenamiento en el corto y mediano plazo. Con este tratamiento, se busca consolidar estas zonas en un plazo no mayor de tres años y así evitar que la ciudad se extienda hacia zonas sin posibilidad de servicios públicos. Corresponden primordialmente a las zonas del centro de la ciudad, de mayor antigüedad y con un mayor grado de consolidación de su infraestructura. Sin embargo es prioritario definir en esta zona, por su alto grado de congestión, una delimitación clara entre estos tres medios de movilidad (el peatón, el auto y el ciclista) para evitar conflictos y mejorar las condiciones funcionales y ambientales del espacio público. Las zonas o barrios identificados con este tratamiento son: el Carmen, la Curva, el Centro, San Francisco, el Paraíso, la parte baja de la Guajira y San Antonio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Son de conservación algunos equipamientos urbanos importantes para el correcto funcionamiento del municipio y que no presentan problema en su localización. En estas zonas solo se podrá adelantar remodelaciones sin cambiar el uso. Como conservación se determinan El Hospital, la Iglesia, El colegio La Normal y tres viviendas de gran importancia para el municipio.

PARÁGRAFO TERCERO. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. Son áreas de la ciudad desarrolladas en su mayoría de forma espontánea e informal y que actualmente no cuenta con infraestructura sanitaria, vial y de parques. Por esta razón, deben concentrar de manera prioritaria las inversiones del municipio para tratar de mejorar sus condiciones de espacio público y saneamiento básico. Las zonas determinadas para este tratamiento son: Los Barrios Pepe Castro, Los Sauces, El Porvenir, 21 de Enero, Santa Inés, Nuevo Milenio, Don Bosco, Villa del Río, La Guajira, San Antonio.

PARÁGRAFO CUARTO. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Corresponden a este tratamiento, es aplicable a suelos de expansión y a suelo urbano sin urbanizar, ocupado con infraestructuras de servicios, industriales, comerciales, etc.

CAPITULO TERCERO

SUELO DE EXPANSIÓN

ARTICULO 21. EL SUELO DE EXPANSIÓN. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento la determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión se incluyen áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

En Manaure, se plantea un total de 446 Ha para la expansión urbana de los próximos nueve años, la cual se localiza en el norte del actual suelo urbanizado. Para su desarrollo, tal como dice la ley, debe preverse la posibilidad de prestación de servicios públicos, en especial de alcantarillado sanitario.

El desarrollo de un buen porcentaje de esta zona depende también de la reubicación del actual sitio de disposición de basuras, que afecta actualmente una gran área considerada como de expansión urbana.

LIBRO TERCERO

EL ESPACIO PRIVADO EN LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN.

CAPITULO PRIMERO

LAS ACTIVIDADES URBANAS

ARTICULO 24. LAS ACTIVIDADES URBANAS. Las áreas de actividad se definen como zonas de la ciudad donde planeada o espontáneamente se agrupan y permiten uno o varios usos compatibles entre si. Se gráfica su ubicación en el *plano de Áreas de Actividad*, el cual es instrumento sustantivo para la aplicación del EOT.

PARÁGRAFO ÚNICO. TIPOLOGÍAS DE ÁREAS DE ACTIVIDAD. Se dividen en dos clases:

Sub-párrafo primero. Áreas de actividad especializada: Donde existe un uso predominante que determina el carácter general de la zona.

Sub-párrafo segundo. Áreas de Actividad Múltiple: Donde existen más de un uso predominante.

Para definir las áreas de actividad del casco urbano de Manaure se tuvo en cuenta el levantamiento del uso del suelo actual realizado durante la etapa de diagnóstico identificando las distintas áreas de actividad especializada y múltiple. Para cada una de estas áreas se definen:

- **Uso(s) principal(es):** Son los que definen por su impacto el carácter del área de actividad. Por ejemplo, el uso de vivienda es el principal de las áreas de actividad residencial.
- **Usos complementarios:** Son los necesarios para el desarrollo del uso principal. Por ejemplo, tiendas locales en áreas de actividad residencial.
- **Usos compatibles:** Son los que pueden funcionar con ciertas restricciones. Por

ejemplo, colegios o restaurantes en áreas de actividad residencial.

- **Usos prohibidos:** Son los que no se puede dar bajo ninguna circunstancia porque afectan el uso principal. Por ejemplo, industria en áreas de actividad residencial.

ARTICULO 25. ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL. Se trata de suelos donde existe o puede existir exclusivamente uso residencial, se gráfica sobre el plano de Clasificación del Suelo Urbano.

PARÁGRAFO PRIMERO. LOCALIZACIÓN. Las zonas ya desarrolladas se ubican en toda la ciudad de manera uniforme teniendo como principales ejes de desarrollo de la calle 2F y la carrera 9 y 7. Las áreas de expansión están localizadas al costado nor-OESTE, que es donde se podría disponer de saneamiento básico con el sistema actual, el primero ubicado entre las poligonales 6 – 11, 79 – 83, con un total de 8.94 ha para darle un uso residencial, de estrato 2, desarrollo de viviendas de interés social progresivo; el segundo ubicado entre las poligonales 34 – 37, con un total de 1.52 has, con uso residencial de estrato 3. El área ubicación en el *plano de Clasificación del Suelo, el cual es instrumento sustantivo para la aplicación del EOT.*

PARÁGRAFO SEGUNDO. USOS PERMITIDOS. El uso principal de esta área de actividad es la vivienda, en especial la vivienda de interés social que según el decreto 824 de 1999 es aquella que no supera el valor de 23'646.000 y que para el caso de Manaure representa el mayor porcentaje de la demanda.

Los usos complementarios son el comercio local (Tiendas de ventas al detal, salones de belleza, panaderías, etc.) institucionales de bajo impacto (oficinas profesionales, jardines infantiles, etc.)

Son usos compatibles, siempre y cuando se eviten o mitiguen impactos sobre el uso principal derivados de parqueaderos ruido, emisión de olores y gases, los comerciales e institucionales de impacto medio tales como restaurantes, oficinas, escuelas, colegios, y puestos de salud.

Son usos prohibidos, los que generan impactos negativos ambiental y urbanísticamente sobre la vivienda tales como comercio de alto impacto (Billares, cantinas, discotecas,

talleres), industriales y/o agro industriales e institucionales de alto impacto ambiental y urbanístico.

PARÁGRAFO TERCERO. DENSIDADES. La densidad máxima permitida para vivienda es de de 10 viviendas por Ha, en vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 8 en agrupaciones de vivienda y multifamiliares. Se deben dejar como cesiones obligatorias en parques, zonas verdes y equipamiento el 20% del área bruta del predio.

PARÁGRAFO CUARTO. ÁREAS DE LOTES Y FRENTE MÍNIMOS. Área de lote de 240.00 m² y frentes de 12.00 para unifamiliares y bifamiliares.

PARAGRAFO QUINTO. ALTURA. Máxima de dos (2) pisos en lotes normales; sin embargo mayores alturas deben tener concepto previo de la Oficina de Planeación Municipal en cuanto a tamaño de lotes y frente.

PARAGRAFO SEXTO. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

- Área de ocupación: será el 60% del área del lote en lotes medianeros y el 75% en lotes esquineros.
- Área de construcción: será equivalente al 120% del área del lote.

PARAGRAFO SEPTIMO. AISLAMIENTOS.

- Antejardín: incluido en el Plan Vial.
- Posterior: 6.00 mts, como mínimo y obligatorio.
- Lateral: 3.00 mts, como mínimo y obligatorio

ARTICULO 26. ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA INSTITUCIONAL. Por su mediano impacto se ubica únicamente en suelos con este uso, ver plano de *Clasificación del Suelo, el cual es instrumento sustantivo para la aplicación del EOT.*

PARÁGRAFO PRIMERO. LOCALIZACIÓN. Aparte de las zonas actualmente ocupadas con esta actividad, se proponen dos grande áreas localizadas al norte de la ciudad sobre la calle 3, en el predio ubicado entre las poligonales 18 – 27 y 92 – 99, para un total de

24.28 has, para desarrollando un uso institucional y compatible con un uso residencial de construcciones de interés social de estrato 3.

PARÁGRAFO SEGUNDO. USOS PERMITIDOS. El uso principal es el institucional de cualquier tipo, los complementarios y compatibles el comercial de bajo impacto y la vivienda siempre y cuando sean necesarios para el correcto desarrollo del uso principal.

Son prohibidos aquellos usos comerciales. Residenciales e industriales que perturben el uso principal por ruido, emisión de olores o gases y congestión vehicular o peatonal.

PARÁGRAFO TERCERO. ÁREAS DE LOTES Y FRENTE MÍNIMOS. , cada caso deber ser estudiado puntualmente en la Oficina de Planeación para determinar si el lote es autosuficiente para el uso o los usos propuestos, en cualquier caso las dimensiones mínimas de acuerdo al estrato será.

- Estrato 1 y 2: Frente 10.00 mts y 300.00 m² de área.
- Estrato 3: Frente 12.00 mts y 480.00 m² de área.
- Estrato 4: Frente 15.00 mts y 600.00 m² de área.
- Estrato 5 y 6: Frente 20.00 mts y 800.00 m² de área.

El estrato se determinará de acuerdo con el predominante en el barrio, cuando esto no es posible se toman las área mínimas y frentes mínimos del estrato 4.

PARÁGRAFO CUARTO. ALTURA. Las necesarias para el buen funcionamiento del uso.

PARAGRAFO QUINTO. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

- Área de ocupación: Entre 50% y 60% según lo determine la Oficina de Planeación.
- Área de construcción: Entre 100% y 1300% a juicio de la Oficina de Planeación.
- Área de juegos y plazoletas: Por lo menos el 20% del área del predio deberá destinarse a juegos y campos deportivos o a plazoletas según las características del uso específico.

PARAGRAGO SEXTO. AISLAMIENTOS.

- Antejardín. 8.00 mts sobre las vías locales y 10.00 sobre las del plan vial. En sectores desarrollados la Oficina de Planeación a su juicio podrá permitir menores según el perfil del sector.
- Predios vecinos: 10.00 mts, como mínimo.
- Entre edificaciones: 5.00 mts, como mínimo.

PARAGRAFO SEPTIMO. GARAJES. Deben proveerse cupos en la proporción indicada en las normas generales del reglamento. Cuando no se pueda cumplir con las normas de estacionamientos se disminuirá el índice de ocupación y construcción en la proporción que sea necesaria.

- Un cupo por cada 50.00 m² de construcción, con cinco cupos como mínimo, en los hospitales generales y centros cívicos se exigirá un cupo por cada 50.00 m² de construcción con 20 cupos como mínimo.

ARTICULO 27. ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA COMERCIAL. Por su alto impacto corresponde a suelos donde el uso es exclusivamente comercial. Ver plano de *Clasificación del Suelo, el cual es instrumento sustantivo para la aplicación del EOT.*

PARÁGRAFO PRIMERO. LOCALIZACIÓN. Se plantea consolidar esta actividad sobre los ejes de las carreras 15, 8 y 3 y las calle 4 y 2, lo cuales conformarían el par vial del centro. Sobre la 8 se plantea una área con una extensión total de para la ubicación del Terminal de Transporte, proyecto que se llevará a cabo a través de una Unidad de Actuación Urbanística. Sobre la vía nacional que comunica a Manaure con Valledupar y en la intersección de la carrera 15 con la variante se plantean las áreas de expansión para la localización de nuevos usos comerciales de mediano y alto impacto con un área total de 6.6 Ha.

PARARAFOS SEGUNDO. USOS PERMITIDOS. Los usos principales son los comerciales de ventas de bienes y servicios. Usos complementarios son institucionales. Usos compatibles son el residencial, y el industrial de bajo impacto y que no genere algún tipo de contaminación que perturbe el uso principal.

PARÁGRAFO TERCERO. ÁREAS DE LOTES Y FRENTES MÍNIMOS. Las áreas y frentes mínimos, cada caso deber ser estudiado puntualmente en la Oficina de Planeación para determinar si el lote es autosuficiente para el uso o los usos propuestos, en cualquier caso las dimensiones mínimas de acuerdo al estrato será.

- Estrato 1 y 2: Frente 8.00 mts y 160.00 m² de área.
- Estrato 3: Frente 10.00 mts y 300.00 m² de área.
- Estrato 4: Frente 15.00 mts y 600.00 m² de área.
- Estrato 5 y 6: Frente 20.00 mts y 800.00 m² de área.

El estrato se determinará de acuerdo con el predominante en el barrio, cuando esto no es posible se toman las área mínimas y frentes mínimos del estrato 4.

PARAGRAFO CUARTO. ALTURA. Para lotes con frente hasta 10.00 mts y 300.00 m² de área será de 2 pisos. Lotes hasta 20.00 mts y 800.00 m² de área hasta 3 pisos.

PARAGRAFO QUINTO. ÁREA DE OCUPACIÓN DEL LOTE. En el primer piso, hasta el ochenta por ciento (80%). En los pisos superiores el área de ocupación no podrá ser mayor del sesenta por ciento (60%) del área total del lote.

PARAGARAFO SEXTO. AISLAMIENTOS.

- Antejardín. 3.00 mts sobre las vías locales y las del plan vial. Cuando el perfil de la vía determine uno mayor se dejara este. De este aislamiento se puede destinar el 50% para parqueaderos públicos.
- Posterior. No se requiere en el primer piso para uso comerciales; para los pisos superiores y para otros usos desde el primer piso, una tercera parte de la altura total de la edificación con mínimo de 5.00 mts.
- Lateral. No se requiere aislamiento lateral en el primer piso. La oficina de planeación determinara el aislamiento que deba aplicarse en los pisos superiores, previo estudio que realizara el comité asesor.

PARAGRAFO SEPTIMO. PATIOS. 12 m² de área mínima con lado no menor de 3.5 mts en edificaciones con alturas hasta de dos pisos y 16 m² con lado no menor de 4.00 mts con alturas mayores.

PARAGRAFO OCTAVO. CERRAMIENTOS. Se construirán en muros llenos hasta una altura mínima de 2.50 mts en los aislamientos posteriores y laterales. En el antejardín no se realizara ningún tipo de cerramiento.

PARAGRAFO NOVENO. GARAJES. Deben proveerse cupos en la proporción indicada en las normas generales del reglamento. Cuando no se pueda cumplir con las normas de estacionamientos se disminuirá el índice de ocupación y construcción en la proporción que sea necesaria.

- Estrato 1 - 2: Un cupo por cada 100 m² de construcción, con dos como mínimo.
- Estrato 3 - 6: Un cupo por cada 50 m² de construcción, con cuatro como mínimo

PARAGRAFO DECEIMO. AVISOS. Se permitirá la colocación de avisos comerciales, sin iluminación intermitente, perpendicular o paralela a la fachada del local, no mayor de dos metros cuadrados (2.00m²) y que no sobresalga más de un metro (100) del paramento.

ARTICULO 28. ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA AGRO-INDUSTRIAL. Sobre el plano de *Clasificación del Suelo*, el cual es instrumento sustantivo para la aplicación del EOT.

PARÁGRAFO PRIMERO. LOCALIZACIÓN. Estas áreas de actividad están definidas para la localización de usos agro-industriales que requieran servicios urbanos para su desarrollo y que soporten el potencial agrícola e industrial del municipio y de la región. Se localizan al costado este de la ciudad con el fin de que no interfieran con las demás áreas de actividad propuestas en las áreas de expansión. En total se destinaran para esta actividad especifica un área de 8.95 Ha.

PARÁGRAFO SEGUNDO. USOS PERMITIDOS. El uso principal es la agro-industria previo estudio de impacto ambiental sobre la ciudad y el medio natural, el cual debe ser

aprobado por Planeación Municipal y la Autoridad Ambiental cuando el proyecto lo requiera. Son usos complementarios los comerciales, institucionales y de vivienda requerida y necesaria para el correcto desarrollo del uso principal, (tiendas pequeñas, restaurantes, puestos de salud, vivienda del celador, etc.).

PARÁGRAFO TERCERO. ÁREAS DE LOTES Y FRENTES MÍNIMOS. 1.500 mts², sin embargo la oficina de planeación podrá exigir áreas mayores cuando a su juicio la magnitud de la industria así lo ameriten.

PARAGRAFO CUARTO. ÁREA DE OCUPACIÓN DEL LOTE. 50% y 65% del área del lote. Área máxima de construcción entre 100% y 1305 del área del lote según lo determine en cada caso la Oficina de Planeación.

PARAGRAFO QUINTO. AISLAMIENTOS.

- Antejardín. 10.00 mts sobre las vías del plan vial locales y 8.00 sobre las demás. Hasta el 60% del antejardín se podrá utilizar para estacionamientos de visitantes de acuerdo con un diseño de espacio público que deberá aprobar la Oficina de Planeación. Se exceptuará de esta posibilidad los casos en que el antejardín sobre la vía del Plan Vial corresponda la zona de protección ambiental en terrenos que deban someterse al proceso de urbanización.
- Posterior. Con mínimo de 3.50 mts y Lateral. De 5.00 mts.

PARAGRAFO SEXTO. CERRAMIENTOS. Solamente podrá cerrarse con muros de 0.60 mts de altura máxima con mallas metálicas de altura no mayor de 1.50 mts o con cestos ornamentales.

PARAGRAFO SEPTIMO. GARAJES. Área de cargue y descargue: entre 10% y 15% del área del lote, a juicio de la Oficina de Planeación. Para empleados, 1 cupo por cada 120.00 m² de construcción con un cupo como mínimo; para el público un cupo por cada 120 m² de construcción con 3 cupos como mínimo.

ARTICULO 29. ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. Ver plano de Áreas de Actividad y espacio privado.

PARÁGRAFO PRIMERO. LOCALIZACIÓN. De acuerdo con el diagnóstico de usos, se definió el área de actividad múltiple la calle 3 calle 3 desde la variante hasta la carrera 1, sobre la cual se desarrollara el centro administrativo, pasando por el Terminal de transporte, la alcaldía, terminando en el centro cultural y la zona agroindustrial de la ciudad. Y la carrera 10, desde la calle 4 hasta la calle 1 A.

PARÁGRAFO SEGUNDO. USOS PERMITIDOS. Usos principales son Usos principales son el institucional administrativo, el financiero y el residencial. Como usos compatibles y complementarios están el comercial de bajo y mediano impacto (tiendas locales, restaurantes, droguerías, etc.).

PARÁGRAFO TERCERO. USOS PROHIBIDOS. Los comerciales, Institucionales y agro-industriales que generen impactos negativos en la zona. (Talleres, discotecas, industrias de cualquier tipo, universidades, estaciones de policía, Batallones de ejército, etc.).

PARÁGRAFO CUARTO. ÁREAS DE LOTES Y FRENTE MÍNIMOS. Cada caso deber ser estudiado puntualmente en la Oficina de Planeación para determinar si el lote es autosuficiente para el uso o los usos propuestos, en cualquier caso las dimensiones mínimas de acuerdo al estrato será.

- Estrato 1 y 2: Frente 6.00 mts y 90.00 m² de área lote medianero y 120.00 m² lote esquinero.
- Estrato 3: Frente 6.00 mts y 120.00 m² de área lote medianero y 180.00 m² lote esquinero.
- Estrato 4: Frente 7.00 mts y 140.00 m² de área lote medianero y 200.00 m² lote esquinero.
- Estrato 5 y 6: Frente 10.00 mts y 250.00 m² de área lote medianero y 325.00 m² lote esquinero.

El estrato se determinará de acuerdo con el predominante en el barrio, cuando esto no es posible se toman las área mínimas y frentes mínimos del estrato 4.

PARAGRAFO QUINTO. ALTURA. Para lotes con frente hasta 6.00 mts y 180.00 m² de área será de 2 pisos. Lotes hasta 10.00 mts y 350.00 m² de área hasta 3 pisos.

PARAGRAFO SEXTO. ÁREA DE OCUPACIÓN DEL LOTE. En lotes medianeros hasta el 65% del área del lote y lote de esquina hasta el 60%.

PARAGRAFO SEPTIMO. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN. Hasta el 100% en alturas de dos pisos y 40% adicional por mayores 800 m², un aumento de la misma del 15%.

PARAGRAFO OCTAVO. AISLAMIENTOS.

- Antejardín. 3.00 mts sobre las vías locales y 5.00 mts en las del plan vial, 2.50 mts en vías peatonales. Cuando el perfil de la vía determine uno mayor primaran aquellos.
- Posterior. Un mínimo de 3.50 mts. Del primero al tercer piso. En los estratos 2 y 3 solamente se exigirá para el 50% del fondo del lote en proyectos de hasta tres pisos.
- Lateral. En estratos 2, 3 y 4, opcional en proyectos de hasta 3 pisos con una dimensión mínima de 3.00 mts en caso de plantearse. Si se presentan culatas en los predios vecinos no podrán proponerse. En estratos 5 y 6, hasta 3 pisos con una dimensión mínima de 3.00 mts, uno de los aislamientos se podrá utilizar adosado al muro medianero, un garaje cuya altura no podrá ser mayor de 2.50 mts; en el tercer piso el aislamiento será igual o superior a una cuarta parte (1/4) de la altura total de la edificación con un mínimo de 5.0 mts.

PARAGRAFO NOVENO. PATIOS. 12 m² de área mínima con lado no menor de 3.5 mts en edificaciones con alturas hasta de dos pisos y 16 m² con lado no menor de 4.00 mts con alturas mayores.

PARAGRAFO DECIMO. CERRAMIENTOS. Se construirán en muros llenos hasta una altura mínima de 2.50 mts en los aislamientos posteriores y laterales. En el antejardín solo podrá cerrarse con muro lleno, hasta una altura de cincuenta centímetros (0.50 cms), podrá llegarse hasta una altura de 2.00 mts con rejas o verjas.

PARAGRAFO DECIMO PRIMERO. GARAJES. Deben proveerse cupos en la proporción indicada en las normas generales del reglamento. Cuando no se pueda cumplir con las normas de estacionamientos se disminuirá el índice de ocupación y construcción en la proporción que sea necesaria. O de acuerdo al uso principal.

- Estrato 1 - 2: Un cupo por cada 100 m² de construcción, con dos como mínimo.
- Estrato 3 - 6: Un cupo por cada 50 m² de construcción, con cuatro como mínimo

PARAGRAFO DECIMO SEGUNDO. AVISOS. Se permitirá la colocación de avisos comerciales, sin iluminación intermitente, perpendicular o paralela a la fachada del local, no mayor de dos metros cuadrados (2.00m²) y que no sobresalga más de un metro (100) del paramento.

ARTICULO 30. ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RECREATIVA. Al igual que las anteriores se ubican gráficamente sobre el plano de Áreas de Actividad y de Espacio privado.

PARÁGRAFO PRIMERO. LOCALIZACIÓN. Como zonas de actividad recreativa se definen los parques existentes y los nuevos espacios propuestos, siendo los más importantes la comprendida por el polideportivo. Se proponen nuevas áreas en barrios donde no existen actualmente como Pepe Castro, Los Sauce, el Porvenir, por el este en 21 de enero, Santa Inés y Nuevo Milenio, entre otros. Además un eje sobre toda la calle 1^a. Y en la zona de expansión ubicada entre las poligonales 2 - 4, 70 - 76, cerca al barrio Paraíso, con un total 4.62 has, especialmente para darle un uso recreacional y ecoturístico. Un Eje Recreacional, Estas áreas están localizadas en la zona periférica, paralela a la ronda hídrica, definiéndose como el área turística del municipio, compatible con un uso comercial de venta de servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO. USOS PERMITIDOS. El uso principal es el recreativo, y los usos complementarios son algunos usos comerciales e institucionales de bajo impacto que estén previstos en el diseño del área recreativa y que no ocupen un área mayor del

5% del área total. El resto de los usos están prohibidos.

ARTICULO 31. ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA FORESTAL URBANA.

Corresponde a la zonificada en este uso dentro del plano.

PARÁGRAFO PRIMERO. LOCALIZACIÓN. Con el objetivo de mejorar las condiciones ambientales de la ciudad y del medio natural circundante, se proponen cuatro áreas forestales nuevas. La primera y de mayor importancia, con un área de 28.82 Ha, esta localizada al lado y lado del río Manaure y consiste un una franja de 45 m incluyendo el área de protección destinada para el uso forestal y la recreación pasiva.

La segunda, corresponde a la zona que colinda con los barrios Nuevo Milenio, 21 de Enero, Santa Inés y la ronda de río Manaure; entre las poligonales 12-16 y 84-91, con 8.51 has.

La tercera, comprendida por la zona ubicada entre los barrios Los Sauces, el Porvenir, la Curva y la Guajira; entre las poligonales 34-46 y 106-110, con 9.85 has.

Y por ultimo, una pequeña zona de la franja norte del barrio San Antonio, entre las poligonales 53-60, con 2.94 has.

PARÁGRAFO SEGUNDO. USOS PERMITIDOS. El único uso permitido es el forestal y de recreación pasiva (caminos peatonales, ciclovías, plazoletas pequeñas, etc.).

LIBRO CUARTO
EL ESPACIO PÚBLICO URBANO

CAPITULO PRIMERO
NOCIONES GENERALES

ARTICULO 32. NOCIÓN. *El espacio público* es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes y según la definición de la ley 9/89, retomada por el Decreto 1504/98, el cual, introduce un nuevo concepto al espacio público, “El espacio público efectivo” (como el espacio de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas).

El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios:

PARÁGRAFO PRIMERO. ESPACIO PÚBLICO EN BIENES DE USO PÚBLICO, ELEMENTOS NATURALES. Áreas para la conservación y del sistema orográfico o de montañas y del sistema hídrico, y finalmente áreas de especial interés ambiental.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ESPACIO PÚBLICO EN BIENES DE USO PÚBLICO, ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE TIPO ARTIFICIAL. Construidos, tales como áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológico

PARÁGRAFO TERCERO. ESPACIO PÚBLICO EN BIENES FISCALES. Lo constituyen todo el conjunto de bienes fiscales del municipio, entre ellos el equipamiento administrativo y social.

PARÁGRAFO CUARTO. ESPACIO PÚBLICO EN BIENES PRIVADOS. Lo constituyen entre otros las franjas de protección ambiental, los antejardines de las edificaciones, las fachadas de los conjuntos de conservación histórica y urbanística, los jagüeyes, los lagos artificiales, las acequias, los canales, etc.

De otro lado la legislación establece así mismo que en el componente general debe incluirse:

- La definición de políticas, estrategias y objetivos del Espacio Público en el territorio municipal o distrital.
- La definición del sistema del espacio público y delimitación de los elementos que lo constituyen en el nivel estructural, y las prioridades establecidas en el artículo 3 del decreto 879 de 1998, cuando haya lugar.
- El citado artículo del decreto, trata de las prioridades del Ordenamiento Territorial, entre las cuales se encuentran las incluidas en el Esquema de Desarrollo Municipal y las determinantes incluidas en normas de superior jerarquía, que son:
 - Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
 - Las políticas y normas de conservación y uso de Áreas y e inmuebles que son patrimonio cultural.
 - El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial nacional y regional, los puertos y aeropuertos y los sistemas de suministro de agua, energía y servicios de saneamiento básico.
 - Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano en cuanto sean aplicables.

CAPITULO SEGUNDO

LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO REDES VIALES

ARTICULO 33. PLANOS DEL ESPACIO PÚBLICO Y DEL SISTEMA VIAL. Forman parte sustantiva de este reglamento, específicamente, los planos del expediente cartográfico denominados:

- Plano del Plan Vial 9/14 a escala 1:5000, y
- Plano del Espacio público 10/14, en escala 1:5000

ARTICULO 34. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA VIAL. En concordancia con los anteriores objetivos y conceptos, en la ciudad de Manauare, se considera básico comenzar su ordenamiento con la definición de un Plan Vial que entre otros gobierne el Espacio Público, este sistema se presenta en el Plano del Plan Vial de la ciudad.

ARTICULO 35. POLÍTICAS RELACIONADAS CON EL SISTEMA VIAL. Categorizar las vías existentes y las propuestas de acuerdo a su importancia funcional con el fin de orientar las inversiones municipales durante los próximos seis años.

Regularizar el trazado de las vías existentes, el cual se ha hecho en forma espontánea y sin ningún plan maestro lo cual ha dado como resultado una malla desordenada y sin ninguna jerarquización. Por esta razón, es prioridad del Plan Vial, tratar de dar continuidad a las vías importantes.

Definir normas sobre perfiles viales para ordenar el espacio público y así coordinar este sistema con los sistemas de andenes y ciclovías propuestos por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 36. SISTEMA VIAL PRIMARIO. Son las vías de mayor importancia porque conectan a la cabecera urbana con los municipios vecinos y con el país. Son las entradas vehiculares a la ciudad y por esta razón presentan un mayor tráfico ya que por estas se moviliza el transporte intermunicipal y nacional.

Las vías existentes y propuestas que pertenecen al Sistema Vial Primario son:

PARÁGRAFO PRIMERO. VÍAS EN SENTIDO NORTE-SUR.

- **Carrera 10.** Vía propuesta en el costado oriental en doble sentido. Inicia su trayecto en la vía de acceso de la carretera La Paz por el norte llega hasta la calle quinta y por el sur hasta la calle 1ª.
- **Carrera 9A.** Vía existente en mal estado que nace en la carretera a La Paz y termina en la calle 2.
- **Carrera 6ª y 6b.** Vía existente en regular estado y es por donde circula el mayor flujo vehicular municipal e intermunicipal. Actualmente funciona de dos sentidos pero se propone dejarlo en sentido Sur-Norte desde la calle 5 hasta la calle 1ª al sur de la ciudad.
- **Carrera 3.** Vía parcialmente existente y que funciona actualmente como vial local. Se propone como par vial de la calle 5 a la calle 1a en sentido norte - sur en todo su trayecto. Falta diseñar y construir casi todo su trayecto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. VÍAS EN SENTIDO ORIENTE-OCCIDENTE.

- **Calle 5.** Vía parcialmente existente en regular estado que funciona actualmente como vial local.
- **Calle 3.** Vía existente en regular estado y es por donde circula el mayor flujo vehicular municipal e intermunicipal. Actualmente funciona de dos sentidos pero se propone dejarlo en sentido Oriente-Occidente desde la carrera 10 hasta la carrera 1ª al occidente de la ciudad.
- **Calle 2.** Vía existente en regular estado. Actualmente funciona de dos sentidos pero se propone dejarlo en sentido Occidente – Oriente desde la carrera 1ª hasta la carrera 10 al oriente de la ciudad.

ARTICULO 37. SISTEMA VIAL SECUNDARIO. La función de estas vías es organizar junto con las vías del sistema primario el transito urbano de la ciudad.

PARÁGRAFO PRIMERO. VÍAS EN SENTIDO NORTE - SUR.

- **Carrera 15.** Esta vía propuesta parte por el norte de la calle 4 (vía a la paz), se debe conectar con la calle 2.
- **Carrera 8.** Vía existente en regular estado y es por donde circula el mayor flujo vehicular municipal e intermunicipal. Parte de la calle 4 o vía a la paz y llega a la calle 1ª.
- **Carrera 5.** Vía existente en mal estado inicia en la calle 5 y llega a la calle 1ª.

PARÁGRAFO SEGUNDO. VÍAS EN SENTIDO ORIENTE - OCCIDENTE

- **Calle 1A.** (Anillo Vial). Vía existente y en regular estado, funciona en doble sentido y parte de la carrera 10ª hasta la Carrera 5.
- **Calle 4** (Anillo Vial). Vía existente del Plan Vial o carretera a la Paz se le debe dar continuidad hasta la carrera 3.

ARTICULO 38. SISTEMA VIAL TERCIARIO. Pertenece a este sistema las vías del nivel local que sirven de acceso a los barrios.

PARÁGRAFO PRIMERO. VÍAS EN SENTIDO NORTE-SUR.

- **Carrera 9.** Vía parcialmente construida en el barrio La Curva, parte de la carretera a la Paz y termina en la Calle 1.
- **Carrera 7.** Esta vía se encuentra parcialmente construida y parte de la Carrera 5 hasta la Calle 1. (Vía propuesta) con afectación en el canal de la Umata.
- **Carrera 4A.** Esta vía se encuentra parcialmente construida y parte de la Carrera 5 se conecta con la vía al Plan municipio de La Jagua del Pilar hasta la Calle 2. Frente a la Concentración Rural.
- **Carrera 3.** Esta vía esta sin construida en el trayecto que inicia en la afectación de la carrera 10 hasta la carrera 16.

PARÁGRAFO SEGUNDO. VÍAS EN SENTIDO ORIENTE - OCCIDENTE.

- **Calle 2f;** Vía construida casi en su totalidad, se inicia en la Carrera 9A al oriente de la ciudad y termina en la carrera 4ª.

- **Calle 1ª.** Vía sin construir, parte de la Carrera 2 y va por el costado sur del Instituto Técnico Agrícola o Concentración Rural hasta llegar a la calle 10. Esta vía como Eje recreacional y Ecoturístico paralelo al río Manaure y contigua al área de protección del mismo. Sirve como perímetro urbano

Los perfiles de estas vías para el área de expansión están determinados en el plano del plan vial. Para las zonas urbanizadas los definirán posteriormente la Oficina de Planeación y la Secretaria de Obras Públicas.

ARTICULO 39. VÍAS LOCALES Y DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. A esta cuarta categoría pertenecen las vías locales de los barrios y cuya única función es brindar el acceso inmediato a las viviendas. Para vías locales y de vivienda de interés social se propone el siguiente perfil:

- **Calzada:** 5 metros
- **Zona municipal.** A cada lado de la calzada vehicular y esta compuesta por una zonas verde y anden con un ancho total de 2.5 metros
- **Antejardín.** Corresponde a un aislamiento entre la línea de predio hasta la línea de construcción y debe ser de mínimo 3 metros. El perfil total de la vía es de 16 metros.

ARTICULO 40. VÍAS SUBURBANAS. Su función principal es conectar las parcelas agrícolas suburbanas con las vías urbanas. Estas vías tienen el siguiente perfil:

- **Calzada:** 6m
- **Zona Municipal:** 3 metros
- **Antejardín:** El aislamiento mínimo debe ser de 5 metros.

El perfil total de la vía será de 22 m y se sugiere no pavimentar la calzada, mantenerla con una capa de afinado.

CAPITULO TERCERO

LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DEL SISTEMA DE ANDENES

ARTICULO 41. PLANO. Dentro de los planos generales del espacio público y del sistema vial, se precisa Macroproyecto de Ciclovías y Andenes.

ARTICULO 42. POLÍTICAS. Dentro del concepto de movilidad, los andenes tienen una gran importancia por los grandes flujos peatonales que existen actualmente y que unen las diversas actividades urbanas. En este sentido, la infraestructura actual es muy deficiente, por cobertura y por calidad debido a la invasión del espacio público, la falta de normas urbanísticas y de control sobre el desarrollo urbano y a la poca valoración del peatón con relación al vehículo, lo cual ha dado como resultado una ciudad construida para los vehículos que ignora totalmente al peatón. Por esta razón el tema de los andenes esta muy estrechamente ligado a la propuesta de ciclovías y se plantea como un proyecto que sin duda mejorara en gran escala el espacio público urbano y facilitara la interrelación entre las distintas actividades cotidianas del municipio.

La intervención del municipio con este plan debe enfocarse en las vías definidas en el Plan Vial, promoviendo adicionalmente la construcción de andenes en las vías locales por autoconstrucción.

PARÁGRAFO PRIMERO. PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, RECUPERACIÓN Y MEJORAMIENTO DE ANDENES EXISTENTES. El objeto de este programa es mejorar las condiciones físicas y ambientales de andenes existentes para facilitar su uso y convertirlos en un complemento de los sistemas de transporte vial y de ciclovías. Las actividades para construir, ampliar y mejorar son:

- Después de la definición del Plan Vial y del perfil de las calzadas, se debe regularizar el tamaño de cada uno de sus andenes a lo largo de toda la vía delimitando para cada trayecto la línea de predio y el área municipal (anden y zona verde).
- Después de definir el área municipal en todas las vías del plan de Andenes se debe realizar el estudio detallado para la arborización y amoblamiento. Para esto se debe tener

en cuenta las distintas actividades que se dan a lo largo de la vía, la interrelación entre la zona de peatones con las calzadas para vehículos y ciclas, los cruces peatonales, y lo mas importante es la articulación que debe promover este sistema entre los distintos componentes del espacio público (parques, plazas, edificios públicos, edificios privados, canales de aguas lluvias, vías, ciclovías, etc.)

PARÁGRAFO SEGUNDO. INTERVENCIONES EN EL SISTEMA PEATONAL Y DE ANDENES. Paralelo a estos procesos de diseño se deben adelantar campañas educativas e informativas.

Para la definición de los ejes viales incluidos en este esquema, se tomo como base la localización de equipamiento (recreativo, municipal, religioso, educativo, comercial etc.), por ser este el que mayor numero de peatones atrae. También se tuvo en cuenta las vías de acceso a los distintos barrios y la jerarquización propuesta en el plan vial. Se definen como prioritarios en el plan de andenes los siguientes ejes viales.

PARÁGRAFO TERCERO. CALLE 3. Es sin duda, el eje con mayor flujo peatonal de la ciudad, cuenta con andenes de dimensiones muy pequeñas e irregulares en la mayoría de su trayecto, falta construir el tramo hasta la carrera 10.

PARÁGRAFO CUARTO. CALLE 2. Junto con la calle 3 conforman el Par Vial del centro. En la actualidad cuenta parcialmente con andenes en algunas partes de su trayecto.

PARÁGRAFO QUINTO. ANILLO VIAL (CARRERA 10 Y CARRERA 6A Y 6B). Este eje vial conecta algunos barrios con el nuevo Centro Administrativo, el Hospital, el Terminal de Transporte y el Centro. La mayor parte de su trayecto no cuenta con andenes, a excepción de la carrera 10 (vía proyectada) por la zona Institucional se pueden plantear andenes de dimensiones considerables.

PARÁGRAFO SEXTO. CARRERA 8. Desde la calle 4, es un eje vial importante del centro por equipamientos que existen sobre este como el nuevo Terminal de transporte, La plaza de mercado, la cancha de fútbol. Casi todo el eje cuenta con andenes, los cuales se deben ampliar.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. CARRERA 9. Desde la calle 4 hasta la calle 1.

PARÁGRAFO OCTAVO. CALLE 4. Desde la Carrera 9a hasta la Carrera 3.

PARÁGRAFO NOVENO. CALLE 5. Desde la Carrera 10 hasta la Carrera 3.

PARÁGRAFO DECIMO. CARRERA 16. Desde la Calle 4 hasta la Calle 2.

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO. CALLE 1. Desde la Carrera 3 hasta la Carrera 10.

Adicionalmente se debe recuperar los andenes de los siguientes ejes viales:

- Carrera 3 entre las calles 5 y 1.
- Carrera 7 entre las calles 5 y 1.

CAPITULO CUARTO

SERVIDUMBRES Y ESPACIO PÚBLICO DE REDES DE SERVICIOS.

ARTICULO 43. ZONAS DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Son franjas que es preciso reservar y/o proteger dentro del sistema del espacio público, en el trazado y construcción de los sistemas de redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO PRIMERO. SISTEMA ELÉCTRICO. Las franjas que de acuerdo con las normas de seguridad de las empresas prestadoras de servicio de energía, deben dejar a lado y lado del eje del tendido de la red:

- Para líneas de tensión de 110 y 220 KV, es de 20.00 y 32.00 metros respectivamente.
- Para líneas de tensiones menores se recomienda alejarlas al menos 5 metros de construcciones cercanas.

El sistema de suministro de energía para los servicios domésticos, comerciales e industriales así como para el alumbrado público, se hará por medio de red aérea en postes de concreto, metálico o de madera y por red subterránea y en las zonas establecidas por el Municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS. Este sistema en la zona urbana de Manaure, está estructurado, en términos generales, de acuerdo con el los

llamados Maestro de Alcantarillado, trazado en la década del noventa y el cual se gráfica en plano 14/14, consolidado del sistema. El sistema de alcantarillados deberá ser diseñado y construido en forma separada para las agua lluvias y las agua residuales. En las vías principales los conductos debajo de los andenes. Para las demás vías los conductos de desagüe podrán ir debajo de la calzada provista de las conexiones domiciliarias hasta el andén para evitar rompimiento de los pavimentos al hacer la conexión del servicio. Las normas sobre profundidad de las redes, localización de pozos de inspección, sumideros, instalaciones domiciliarias y demás serán establecidas por la empresa respectiva de servicios públicos.

PARÁGRAFO TERCERO. SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS. Es el sistema compuesto por todas las instalaciones destinadas a la recolección y transporte de aguas lluvias. El sistema de alcantarillado pluvial está conformado por canales abiertos y estructuras cerradas llamadas box-couvert. El Plan de Acequias y Aguas Lluvias propuesto por el Plan una vez sean construidas complementan el sistema. A partir de la aprobación de este reglamento se deben reservar las áreas previstas.

PARÁGRAFO CUARTO. SISTEMA DE REDES DE CONDUCCIÓN DE GAS. El sistema de redes se clasifica en primaria (red de acero a alta presión), secundaria (troncales) y en terciaria en diámetros menores. La franja correspondiente a este sistema debe ser de 40.00cm al lado interno del bordillo, dentro de la zona verde del espacio municipal. El urbanizador deberá pactar con la empresa de Gases para ejecutar las obras de servicio de gas natural.

PARÁGRAFO QUINTO. SISTEMA DE RED TELEFÓNICA. Las redes telefónicas pueden tener redes aéreas o subterráneas, según lo establecido para las diversas zonas del municipio por la empresa respectiva de servicio publico.

PARÁGRAFO SEXTO. SISTEMA DE AGUA POTABLE. La red de distribución matriz de acueducto o sistema primario es el conjunto de tuberías mayores que son utilizadas para el suministro de agua potable. Las redes menores o sistema secundario lo conforman las tuberías de menos que dan acometida del servicio a la propiedad. Las franjas de protección para los sistemas principal y secundario deben ser de al menos 5 metros a

cada lado del eje de la tubería, previendo como mínimo la construcción de una calzada de vía tipo primario. Las tuberías para el servicio de acueducto se ubicaran de preferencia debajo de la zona verde de los andenes de acuerdo con las normas que para tal efecto establezca la empresa respectiva de servicio público.

En las urbanizaciones residenciales, se colocarán hidrantes para la extinción de incendios, a una distancia de no mayor de 300.00 mts entre ellos. En las zonas industriales y de carácter comercial, la distancia máxima entre los hidrantes no será superior a 100 mts.

Este tipo de infraestructura debe cumplir con las siguientes normas establecidas por RAS 98:

- Enterramiento mínimo de 1.00 mts.
- Enterramiento máximo de 1.50 mts.
- Enterramiento en niveles por encima de las Redes de Alcantarillado.
- Localización sobre andenes y áreas verdes.
- Localización de las redes costados Norte de Calles y costado Oriente de Carreras en áreas de expansión.
- Contar con Licencia Ambiental para proyectos de construcción de nuevas redes maestras.

ARTICULO 44. TERMINALES DE TRANSPORTE. Existe toda una serie de espacios que cumplen esta función los cuales deben ser reglamentados como espacio público, y en lo posible todo el sistema debe operar en la Terminal construida para tal fin.

En todo caso se requiere para el funcionamiento de este servicio, un lote privado de tipo lote autosuficiente, o sea es aquel que desarrolle completamente dentro de sus linderos una actividad determinada. Dentro de este sistema se incluyen los terminales de taxis de Cooperativas.

ARTICULO 45. SUBESTACIONES Y PLANTAS. Todo el sistema de subestaciones y plantas necesarios para el funcionamiento de los Servicios Públicos Domiciliarios se

constituyen en espacios públicos, cada una de las empresas debe reglamentar su área de protección y comunicar oportunamente a la oficina de Planeación para que esta involucre estos conceptos en las normas municipales. Los urbanizadores deberán ejecutar por cuenta propia las construcciones para las subestaciones de energía eléctrica necesarias, en los sitios y con las especificaciones indicadas por la empresa respectiva de servicio público.

ARTICULO 46. EDIFICIOS PÚBLICOS. Constituyen espacio público todo el conjunto de edificios públicos, bienes fiscales tanto de la nación, del departamento, o del municipio corresponde a la Oficina de Planeación mantener el inventario actualizado de estos bienes fiscales y controlar que en ellos no se hagan reformas locativas demoliciones o cualquier tipo de actividad constructora sin el debido permiso, de la autoridad competente. En estos edificios públicos se debe tener especial cuidado en el manejo ambiental en los retiros, de arborización y en el manejo de las aceras peatonales que en ningún momento se pueden convertir en parqueaderos públicos. Cuando los edificios públicos están en área de conservación histórica o conservación urbanística deben guardar las normas de cada sector y sobre todo tener especial atención en su control ambiental.

Las mayores restricciones de los servicios públicos se dan en zonas de conservación histórica en esta zona por sus características no se pueden hacer construcciones en altura y las fachadas deben ser de conservación estricta.

CAPITULO QUINTO

LOS EQUIPAMIENTOS SOCIALES

ARTICULO 47. LOCALIZACION DE EQUIPAMIENTOS. El plano de *ESPACIO PÚBLICO* indica este uso.

ARTICULO 48. EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN. Son todas las estructuras y espacios donde se desarrollan actividades involucradas con el servicio educativo, las cuales se constituyen en espacio público.

PARÁGRAFO PRIMERO. POLÍTICAS. La política más importante para la localización de equipamientos es la reubicación de establecimientos que se encuentran en predios muy pequeños y que no brindan ninguna posibilidad de zonas verdes, de construcción de aulas y que se encuentren en zonas en donde existan otros establecimientos. Para esto se identifican predios en donde estos nuevos planteles, además de cubrir un déficit de cobertura en algunos barrios de la ciudad, podrán disponer de un terreno suficiente para adelantar un proyecto educativo integral de largo plazo y acorde con las necesidades de educación del municipio. 'Para esto no sería indispensable en el corto plazo crear nuevas plazas para profesores o adquirir nuevo mobiliario y dotación.

Otra política es la de optimizar las infraestructuras existentes dotando de mobiliario donde haya aulas y profesores. Construyendo aulas donde exista mobiliario y planta de profesores. De esta forma las inversiones del municipio deben buscar el mayor impacto en la calidad y cobertura.

PARÁGRAFO SEGUNDO. CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS ESTABLECIMIENTOS. Se requiere la construcción de 1 nuevo colegio.

- **Instituto Agro industrial.** Este colegio se localizara al occidente de la ciudad, al oriente del Paraíso y por su integración con el área de actividad agro-industrial debe ofrecer un tipo de educación acorde con la demanda de esta actividad. Este colegio solucionara los problemas cobertura de los barrios Paraíso y Villa del Río.

El número de aulas con la que contarán los nuevos colegios será de 20, distribuidas de la siguiente manera:

- 5 aulas para Básica Primaria
- 12 para educación media
- 1 salón múltiple
- 2 aulas de sistemas.

La población a cubrir con la construcción y ampliación de estas escuelas es de 1785 alumnos, con una densidad por aula de 35 alumnos y funcionando en una jornada.

PARÁGRAFO TERCERO. AMPLIACIÓN, MEJORAMIENTO Y DOTACIÓN DE

ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES. Durante los siguientes 6 años se deben ampliar un establecimiento que disponen de área suficiente. Estos son:

- **Concentración de Desarrollo Rural.** Este establecimiento de gran importancia para el municipio por el tipo de educación que imparte, cuenta actualmente con 10 aulas en regular estado. Se plantea la construcción de 5 aulas (1 salón de audiovisuales, 2 salones de sistemas) y la construcción de 2 galpones.

PARÁGRAFO CUARTO. REUBICACIÓN DE COLEGIOS. De acuerdo con la política en equipamientos educativos, se deben reubicar los establecimientos que no cuenten con las instalaciones adecuadas y que no tengan posibilidad de ampliarse por el tamaño del lote, y por lo tanto no se encuentran ubicados en lotes autosuficientes. Los establecimientos que deben reubicarse y en lo posible desplazar sus mobiliarios y profesores a alguno de los 7 establecimientos descritos en los puntos anteriores.

ARTICULO 49. EQUIPAMIENTOS DE SALUD. Corresponde a las instalaciones donde se desarrollan actividades conexas con este servicio.

PARÁGRAFO ÚNICO. POLÍTICAS. En el corto plazo (3 años) la política consiste en mejorar y optimizar al máximo las infraestructuras existentes, hasta donde sea posible, consolidando los distintos niveles de atención y en general todo el sistema funcional encabezado por el hospital, para esto se requiere mejorar las estructuras existentes, la dotación de equipos y de profesionales.

En el mediano plazo se debe ampliar la cobertura del sistema, construyendo un centro de salud en la zona oriente, futura área de expansión de la ciudad y en donde en la actualidad se carece de un servicio acorde a la demanda de población.

ARTICULO 50. CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS ESTABLECIMIENTOS. El EOT de Manaure, prevé la construcción de nuevos establecimientos de atención primaria.

PARÁGRAFO PRIMERO. CENTRO DE SALUD. En la actualidad existe un hospital de salud en regulares condiciones localizado sobre la carrera 5, al occidente de la ciudad, se de construir un centro de salud con proyección de convertirlo en el largo plazo en un hospital de primer nivel alterno al existente. Debe ubicarse en la ampliación de la carrera

10 en la zona institucional satisfacer las necesidades del área de expansión.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PUESTO DE SALUD BARRIO LA GUAJIRA. Este es uno de los barrios con mayor densidad de las existentes y con alto riesgo de insalubridad (por cercanía con la vía del Matadero, material de las viviendas, coexistencia con animales, falta de alcantarillado, etc.). Por esta razón es necesaria la construcción de un puesto de salud para adelantar programas de prevención y para atender emergencias.

ARTICULO 51. AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES. Hospital JOSE ANTONIO SOCARRAS. Se debe optimizar la infraestructura física existe ampliando hasta donde sea posible la capacidad instalada y en especial algunas dependencias que actualmente funcionan con problemas de espacio y/o localización como urgencias, consulta externa, la morgue y hospitalización. Se debe modernizar la dotación actual que es obsoleta y deficiente. También se debe disponer de un sistema adecuado de transporte y disposición final de desechos sólidos.

ARTICULO 52. EQUIPAMIENTOS CULTURALES. Por tratarse de una de las estrategias del Plan, especial atención da este reglamento al aspecto de equipamientos culturales.

PARÁGRAFO PRIMERO. POLÍTICAS. Dentro del enfoque estratégico de identidad cultural, la creación y rescate de nuevos escenarios para expresión cultural se fundamenta en la apropiación de espacios públicos existentes y propuestos en donde se pueden llevar a cabo estas actividades. Lo programas prioritarios en este sentido son:

PARÁGRAFO SEGUNDO. INVENTARIO DE MONUMENTOS Y ESPACIOS CULTURALES DE LA CIUDAD. No existe en la actualidad una valoración de los inmuebles que puedan considerarse monumentos y de los espacios públicos o privados que sirvan como escenarios de expresiones culturales (en especial la música).

PARÁGRAFO TERCERO. PARQUE FORESTAL RÍO MANAURE. A través de este proyecto se pretende realzar y valorar la relación entre el hombre y su naturaleza circundante, la conservación de bosques y el respeto por el Río más importante del municipio, convirtiéndolos en parte de la vida cotidiana de la ciudad. Por esta razón, el componente de educación ambiental es muy importante en el desarrollo de este proyecto

y la identificación de escenarios para la expresión cultural sin causar deterioro del medio natural.

PARÁGRAFO CUARTO. IDENTIFICACIÓN CULTURAL DEL ACCESO A LA CIUDAD.

La creación de espacios urbanos representativos en el acceso de la ciudad fomenta el sentido de pertenencia y orgullo de sus habitantes. En este sentido se propone la construcción de la glorieta entrando de La Paz y la salida a la vía Hondo del Río o VIA PARQUE, en donde debe conjugarse el aspecto estético con el técnico con el fin de crear un monumento que identifique la entrada y la salida de la ciudad.

PARÁGRAFO QUINTO. PROYECTO CENTRO ADMINISTRATIVO Y CULTURAL (BIBLIOTECA, AUDITORIO Y ZONA ADMINISTRATIVA).

Se requiere en Manaure un espacio destinado para la ubicación de los servicios administrativos como Registraduría civil, Juzgados, oficina de atención de desastres. Además junto con esto se propone este centro cultural como un espacio para las distintas expresiones artísticas ya que en la actualidad el municipio no cuenta con ninguno de estos equipamientos. Para toda la población y en especial a la infantil y juvenil y que sirve de apoyo a la infraestructura escolar existente, para la demanda de este tipo de espacios para ceremonias, exposiciones, obras de teatro, etc.

Este proyecto constaría básicamente de tres espacios importantes: una biblioteca, un auditorio con una capacidad mínima de 500 personas y la zona para la complementación del centro administrativo. A continuación se enumeran algunas pautas para el diseño de estos espacios.

Sub-párrafo Primero. Biblioteca: Se debe construir teniendo en cuenta que el número de usuarios simultáneos es de aproximadamente 100 habitantes y debe contar como mínimo con los siguientes espacios:

- Sala de lectura: 200 m²
- Depósito de libros: 60 m²
- Registro y administración: 15m²
- Servicios Sanitarios: 2 unidades

Sub-párrafo Segundo. Auditorio: Debe tener en cuenta las siguientes áreas para una

capacidad de 500 personas.

- Sala: 700 m²
- Dos salas de sistemas: 120m²
- Recepción: 10m²
- Baños: 40 m²

Sub-párrafo Tercero. Zona Administrativa: Se deben definir las actividades a realizar de acuerdo con las necesidades y aficiones de la población. Se deben proponer como mínimo dos o tres espacios de 60 m² cada uno.

En total el área construida puede ser de aproximadamente 1600 m², el lote debe ser de mínimo una Hectárea para prever espacios al aire libre que puedan ser utilizados para eventos. Puede estar localizado al oriente, en el terreno ubicado sobre la zona institucional y como remate del eje de Actividad Múltiple.

Otras pautas de diseño que se deben tener en cuenta son:

- En el Auditorio se debe plantear como mínimo 5 puertas de salida con un ancho mínimo de 1.25 m, las cuates deben abrir hacia afuera.
- Para la biblioteca se debe aspirar a tener al menos un libro por cada habitante. Una colección básica consta de aproximadamente de 3000 libros.

ARTICULO 53. OTROS SERVICIOS MUNICIPALES. De acuerdo con el diagnóstico y programas del EOT, existen tres infraestructuras que deben reubicarse, complementarse y/o construirse de forma prioritaria, se trata del Nuevo Centro de Acopio de Productos agropecuarios, de la estación de bomberos y de un nuevo cementerio.

ARTICULO 54. CENTRO DE ACOPIO DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS. La infraestructura actual de la plaza de mercado, esta sobre dimensionada para su función y además mal ubicada. Por esta razón se propone su reubicación en una lote de aproximadamente 2 Ha localizado a la salida de la vereda Hondo del Río. Para el correcto desarrollo y con el fin de evitar impactos negativos sobre su entorno se deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones.

PARÁGRAFO ÚNICO. ACCESO VEHICULAR Y ESTACIONAMIENTOS. Conviene acercar los estacionamientos a las entradas de la plaza sin perturbar el tráfico de las vías circundantes. Se propone que el acceso sea sobre la calle 3 y se debe separar los parquees de usuarios con las plataformas de descargue.

Sub-párrafo Primero. Circulaciones. La organización de las circulaciones debe disponerse teniendo en cuenta la economía de espacio, pero debe permitir una óptima visibilidad de los productos exhibidos y un buen acceso a todos los puestos.

Sub-párrafo Segundo. Baños. Se deben localizar sobre circulaciones principales cuidando que sean discretos y fáciles de encontrar.

Sub-párrafo Tercero. Cuartos fríos. Las carnes, pollos y lácteos exigen cuartos fríos dotados de antecámaras.

Sub-párrafo Cuarto. Ventilación. Se deben orientar en el sentido de los vientos principales pero cuidando que la corriente no afecte las hortalizas.

Sub-párrafo Quinto. Revestimiento y enchapes. Estos deben ser resistentes, durables, lavables y económicos. Pueden ser utilizados en las mesas de los puestos y deben ser obligatorios en los puestos de carnes.

Sub-párrafo Sexto. Cuidados Sanitarios. Para evitar que se instalen ratas y ratones se deben tomar las siguientes medidas:

- Construir cimientos de 45 centímetros de profundidad como mínimo.
- Recubrir los pisos en concreto o en adoquín asentado sobre una capa de vidrio molido.
- Proteger con láminas metálicas la parte inferior de las puertas de madera (40 a 50 centímetros)
- Pintar una franja blanca en el piso para detectar fácilmente rastros de estos animales.

ARTICULO 55. ESTACIÓN DE BOMBEROS. El municipio de Manaure no cuenta con una estación de bomberos, servicio indispensable para el desarrollo de actividades agro-industriales. Por esta razón se propone localizarla al oriente de la ciudad sobre la calle 3 hacia la carrera 16. Esta localización es adecuada porque además se puede atender de forma más inmediata a los demás corregimientos y al sector rural en general.

PARÁGRAFO PRIMERO. CARACTERÍSTICAS. Para el municipio se propone la construcción de una estación de bomberos del nivel 2 - Servicio Básico que debe tener las siguientes características:

- Ser autosuficiente.
- Estación operativa con los servicios completos de operación y prevención
- Contar con una maquina de desplazamiento rápido y personal para operarla.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROGRAMA MÍNIMO. La estación debe contar como mínimo con los siguientes espacios:

- Cuartel con dormitorios, cafetería y baños
- Zona de cocina y cuarto de aseo
- Garajes para maquinas y para automóviles.
- Deposito
- Oficinas de administración y central de comunicación.

PARÁGRAFO TERCERO. EL ÁREA APROXIMADA DE CONSTRUCCIÓN. Para albergar estas dependencias debe oscilar entre los 200 a 250 m² de construcción. El lote debe tener un área mínima de 500 m².

PARÁGRAFO CUARTO. DOTACIÓN COMPLEMENTARIA. Es fundamental concretar fuentes de reabastecimiento de agua distribuidas equilibradamente en todo el territorio atendido (Hidrantes, bocatomas de quebradas y lagunas, acueductos, etc.). Los hidrantes constituyen una forma de abastecimiento de agua de las maquinas de bomberos y son un complemento importante para los tanques de aprovisionamiento. Su numero depende de los usos de cada área, se recomienda que en las zonas agro-industriales exista un hidrante cada 100m y en las zonas restantes un hidrante cada 400 m.

PARÁGRAFO QUINTO. INSTALACIONES Y RELACIONES INTERNAS. Para la atención de emergencias debe haber una comunicación muy rápida y segura entre el cuartel y los garajes. La altura mínima de la zona de estacionamientos es de 5 metros.

ARTÍCULO 56. CEMENTERIO. Se requiere un cementerio adicional hacia la salida al Plan sobre la carrera 4A en un lote de 4 hectáreas. Para su construcción se deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO. AISLAMIENTO PERIMETRAL. Con respecto a otros predios o edificaciones vecinas debe ser una zona arborizada de 30 m de ancho.

PARÁGRAFO SEGUNDO. VÍAS DE CIRCULACIÓN. La distancia máxima entre la vía vehicular y las sepulturas no debe ser superior a 50 m. El ancho mínimo de las vías vehiculares debe ser de 6 metros y el ancho de las vías peatonales debe oscilar entre 1.5 a 2 metros.

PARÁGRAFO TERCERO. INHUMACIONES. Las inhumaciones deberán practicarse en bóveda, en fosas o en sepulturas aisladas y excepcionalmente en zanjas; también en este caso cada cuerpo debe quedar aislado. Para las inhumaciones comunes, en zanjas, los ataúdes deberán tener al menos una separación de 20 centímetros entre ellos; entre zanjas debe dejarse una distancia de un metro. El talud de terreno para una fosa de tierra, debe prever un aislamiento de 30 centímetros en la cabeza y en los pies.

PARÁGRAFO CUARTO. RENOVACIÓN DE SEPULTURAS. La renovación de sepulturas en tierra debe hacerse cada 5 años. La renovación de sepulturas en bóveda debe hacerse cada 6 años.

PARÁGRAFO QUINTO. ÁREAS. Para el diseño y dimensionamiento del cementerio se debe tener en cuenta que por cada tumba se requieren 3.36 m². Adicionalmente se deben prever los siguientes servicios complementarios:

- Administración: 80 m²
- Servicios religiosos: Capilla = 80 m² mínimo y osarios = 0.2 y 0.3 m² por tumba.
- Servicios opcionales: Deposito maquillaje y equipo invernadero,
- deposito de semillas, cuarto jardinero, taller de lapidas, etc. = 30 m²

CAPITULO SEXTO

LOCALIZACION DE PARQUES, PLAZAS Y ZONAS VERDES

ARTICULO 57. LOCALIZACION. El plano de espacio público, indica ampliamente este aspecto del espacio público.

ARTICULO 58. POLÍTICAS. La política mas importante es la de elevar el indicador de m2 de zonas verdes de 2.58 a 15 m2 en los 9 años de ejecución del E.O.T. Para esto se requiere destinar durante este mismo periodo 20 ha nuevas para parques y zonas verdes. Para lograr esta meta se deben desarrollar las siguientes estrategias.

PARÁGRAFO PRIMERO. NORMAS URBANÍSTICAS A través de este instrumento el municipio debe recibir en cada proceso de urbanización nuevo un porcentaje del área bruta para parques y zonas verdes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ZONAS FORESTALES De acuerdo con las áreas definidas como de protección a lo largo del Río Manaure, se deben adelantar programas de reforestación y de adecuación de estas zonas para recreación pasiva. La habilitación de estas zonas no requiere una inversión muy alta.

PARÁGRAFO TERCERO. CONSTRUCCIÓN DE PARQUES EN LOTES VACANTES DE BARRIOS. Con déficit en cobertura. Se determinaron lotes vacantes, los cuales pueden ser adquiridos por el municipio y ser adecuado, construidos y mantenidos por las respectivas Juntas de Acción Comunal.

PARÁGRAFO CUARTO. PROTECCIÓN. Los espacios existentes y no construidos hasta el momento, así como las áreas definidas en el E.O.T. deben protegerse de futuras invasiones por esta razón el municipio podrá encargar de su cuidado y mantenimiento a las Juntas de Acción Comunal de cada barrio, si que por esto se restrinja su carácter de bien de uso público.

ARTICULO 59. CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS ZONAS EN SUELO URBANO Y DE

EXPANSIÓN. Los nuevos espacios a construir se establecen en los párrafos subsiguientes.

PARÁGRAFO PRIMERO. PARQUES DEPORTIVOS.

- Parque en la zona de expansión (1), ubicado entre las poligonales 2 - 4, 70 - 76, cerca al barrio Paraíso, con un total 4.62 has, especialmente para darle un uso recreacional y ecoturístico.
- Parque en la zona de expansión (2) ubicado entre las poligonales 6 – 11, 79 – 83, entre los barrios San Francisco, Don Bosco y 21 de Enero, en un lote de 1.200 m2.
- Parque en la zona de expansión (3) ubicado entre las poligonales 18 – 27 y 92 – 99, entre los barrios El Carmen, la Curva, 21 de Enero y Pepe Castro, para un lote de 1.700 m2.
- Parque en la zona de expansión (4) ubicado entre las poligonales 34 – 37, entre el barrio Pepe Castro y los Sauces, con un lote de 700 m2.
- Parque en el barrio Nuevo Milenio, en un lote de 800 m2.
- Parque en el barrio Villa del Río, en un lote de 500 m2.
- Parque en el barrio el Porvenir, en un lote de 300 m2.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PARQUES FORESTALES

- **Parque forestal Manaure.** Localizado en la franja de protección del Río desde el centro recreacional los Kioscos hasta la intersección de la carrera 10. Este parque se debe ejecutar por etapas y tendrá un área total de 24 Ha. El uso principal es el forestal y solo se permitirán en algunas zonas frente al río algunos usos recreativos.
- **Parque forestal Sur.** Ubicado en la zona que colinda con los barrios Nuevo Milenio, 21 de Enero, Santa Inés y la ronda de río Manaure; entre las poligonales 12-16 y 84-91, con 8.51 has.
- **Parque forestal Nor-oeste.** Ubicado entre los barrios Los Sauces, el Porvenir, la Curva y la Guajira; entre las poligonales 34-46 y 106-110, con 9.85 has.

- **Parque forestal Nor-este.** Una pequeña zona de la franja norte del barrio San Antonio, entre las poligonales 53-60, con 2.94 has.

Los equipamientos a construir en estos nuevos parques son:

- **Parque Recreacional Municipal,** son creados para cubrir la demanda de espacios recreativos, juegos infantiles y deportivos del municipio, cuenta con:

- * Juegos infantiles.

- * 2 canchas múltiples.]

- * Zona verde.

- **El parque de la zona de expansión 4.** Los parques serán destinados a los niños y a la convivencia se plantea una zona de juegos y una zona dura con equipamiento e iluminación.

- **Los parques de la zona de expansión 2 y 3.** Son creados para suplir la demanda de escenarios deportivos en las zonas norte, noroeste y occidente de la cabecera municipal son zonas deportivas que cuentan con:

- * Cancha de fútbol

- * Juegos infantiles.

- * Cancha múltiple.

- * Zona dura con equipamiento.

- * Recuperación del polideportivo.

ARTICULO 60. MEJORAMIENTO Y RECUPERACIÓN DE PARQUES Y ZONAS VERDES DEL ÁREA URBANIZADA. Los parques a mejorar o construir son:

- **Parque del barrio 21 de Enero.** Localizado en la nueva zona urbanizada.
- **Parque de Barrio la Guajira.** Debe tener un área total de 1400 m² ya que cubre una zona con gran densidad.
- **Plaza principal.** El espacio tiene un área de 5.526 m²
- **Polideportivo.** Se desarrollara como una Unidad de Actuación Urbanística.

PARÁGRAFO ÚNICO. NORMAS GENERALES. En general todas las canchas deportivas

deben prever un adecuado sistema de drenaje, en especial las canchas de fútbol. Las medidas recomendadas por Coldeportes son:

DIMENSIONES REGLAMENTARIOS DE CAMPOS DEPORTIVOS

LARGO	ANCHO	ÁREA
105 m	70 m	7350 m2 Canchas de fútbol:
36 m	20 m	720 m2
50 m	21 m	1050m2
30 m	10 m	300 m2
115.6m	115.6m	13363 m2
10 m	9m	90 m2
23.8	10.97	261 m2
67.6	67.6	4.569.76

FUENTE: Campos Deportivos Reglamentarios. Coldeportes

CAPITULO SÉPTIMO

ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

ARTICULO 61. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES. Se trata de las franjas de protección del río Manaure, las cuales se constituyen en bienes de uso público que no prescriben y que por lo tanto la autoridad municipal debe administrarlos.

ARTICULO 62. ÁREA DE PROTECCIÓN DEL RÍO MANAURE. Es relevante decir que el estado actual del río Manaure no es el que todos los interesados en la conservación del medio ambiente quisieran, ya que este con el pasar de los años y la intervención de la mano del hombre ha disminuido notablemente la oferta hídrica de algunos años atrás. Por lo tanto se hace necesario ubicar en el plano y se determinar toda la zona paralela al río como de alto riesgo por lo cual no se deben localizar actividades urbanas.

En la zona urbana se identificaron tres áreas en donde es necesario determinarlas como áreas de protección a las acequias correspondiente es de 15 m a partir de su cauce natural de cada lado, el cual debe protegerse de cualquier proceso de urbanización y en cambio debe recuperarse con programas de canalización.

ARTICULO 63. ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES. Las más importantes se relacionan con el relleno sanitario, el centro de acopio, laguna de oxidación y matadero municipal.

ARTICULO 64. RELLENO SANITARIO Y ÁREA DE AFECTACIÓN. El actual relleno sanitario esta localizado al nordeste del casco urbano a solo 1.4 Km., del centro de la ciudad, que son dispuesta en un lote a cielo abierto de una hectárea.

La municipalidad debe iniciar una capacitación agresiva sobre la ley 142/93 para la prestación de los servicios públicos domiciliarios con el animo de concienciar a las comunidades del área rural para fortalecer los entes administrativos que estén administrando y manejando los servicios públicos el área rural para incentivarlos para lograr mejores manejos y así lograr mejores coberturas en especial en los servicios de

acueducto y aseo con la implantación del servicio de aseo especialmente cerca de la cabecera municipal, además disponer los entes responsables para la gestión con el DNP el proyecto de Disposición Final de Residuos Sólidos.

En el caso de los rellenos sanitarios la distancia mínima con respecto al límite del casco urbano será de 1.000 m y 500 m de cuerpos de agua a partir de la orilla del cuerpo de agua o de la base de los diques, en caso de las corrientes superficiales, a partir del centro del cauce, y a 500 m de las fuentes de agua, distancia mínima del sitio a los pozos de agua potable, tanto en operación como en abandono, a los manantiales y a cualquier fuente superficial o subterránea de abastecimiento hídrico; distancia que puede ser superior con relación a los resultados del estudio de impacto ambiental. No debe construirse en áreas propensas a zonas de fallas.

El relleno sanitario no puede ocasionar ninguna disminución en la calidad del agua superficial y/o subterránea de los acuíferos localizados bajo el relleno y de las aguas superficiales adyacentes a la unidad. Para los niveles medio-altos, medio y bajo de complejidad del sistema, la distancia mínima entre el fondo del relleno y la tabla de agua es de 5 m, esta distancia debe verificarse que ocurra aún en condiciones de altura máxima del nivel freático. El nivel alto de complejidad debe realizar un estudio que demuestre que las aguas superficiales y/o subterráneas no serán contaminadas.

- Licencia ambiental expedida por la Autoridad Ambiental.
- Área de fácil acceso alejado del área urbana
- Emplazamiento sea estética e higiénicamente compatible con el medio ambiente.
- La tierra del sitio sea la indicada para su recubrimiento posterior.
- Utilización de sitio después de su clausura con espacios verdes de l área urbana.
- Nivel freático bajo para no contaminar aguas subterráneas.

ARTICULO 65. CENTRO DE ACOPIO. Se debe disponer condiciones higiénicas, saneamiento básico y disposición de basura, ya que su uso se considera de alto riesgo para la población y en especial para los barrios contiguos a ella.

ARTICULO 66. LAGUNAS DE OXIDACIÓN. Ubicadas al occidente de la ciudad inhabilitan para usos urbanos por insalubridad de acuerdo al RAS 98 un área de 1000 m a su alrededor convirtiéndose en una barrera para el futuro desarrollo urbano del largo plazo (posterior al E.O.T). Teniendo en cuenta esta recomendación la actual laguna afecta a los barrios 21 de Enero, Santa Inés y Nuevo Milenio tal como se puede apreciar en el Plano de Riesgos urbanos y una gran porción del área que por saneamiento básico debe determinarse de protección urbana. Igualmente y siguiendo las recomendaciones del RAS 98, la ronda técnica del Río Manaure esta localizada dentro del radio de 1000 m.

Tipología	Área de Protección
Lagunas Anaeróbicas	1.000 mts
Lagunas Facultativas	500 mts
Lagunas aireadas	100 mts

El EOT propone la ubicación de la laguna de oxidación en las coordenadas 1113188.65 este y 1640510.91 norte, con área aproximada de 2 ha.

ARTICULO 67. MATADERO. De acuerdo a su diagnóstico, se considera de riesgo por no tener un sistema adecuado de saneamiento básico y por encontrarse localizado en el área de protección de la cabecera municipal.

Este tipo de edificación debe estar localizado en áreas rurales oo suburbanas y cumplir con las siguientes normas:

- Disponibilidad de servicios públicos.
- Próximos a las vías de acceso de zonas ganaderas y plaza de ferias donde las corrientes de aguas ya hayan pasado por área urbana.
- Lote soleado alejados de focos de insalubridad,
- Topografía de terreno, plano con pendientes menores que permitan evacuación de desechos y drenajes fácil de aguas lluvias.
- Suelos de fácil drenaje libre hundimientos e inundaciones.

Áreas	Distancia de Localización
Viviendas vecinas:	Franja 50.00 mts arborizada que purifique el ambiente y protejan contra los rayos solares.
Distancia mínima:	200.00 mts alejados de áreas residenciales, en suelo urbano de segundo nivel.
Casco urbano:	Cuerpos de agua 500.00 mts 500.00 mts alejado de áreas residenciales en suelo urbano de primer nivel.

ARTICULO 68. ZONA FORESTAL PROTECTORA DE CUERPOS DE AGUA.

Constituida por una franja de 30 mts de ancho a lado y lado de las corrientes de agua, medidos a partir de la línea de máxima inundación, y por una franja de 100 mts alrededor de los nacimientos de agua. En el Municipio esta representada principalmente en el sistema hídrico del río manaure y arroyo las mercedes.

TABLA No.52 - NACEDEROS

NOMBRE	UNICACION
JOSE ARMENTA	1115310.1404,1641818.7654
EL CHORITO 2	1115624.7872,1641682.1682
EL CHORITO 1	1115590.6457,1641550.9039
GUSTAVO CARDONA	1116080.7677,1641486.9833
EL PARAISO	1115599.2189,1641227.9321
PUENTE	1115322.3668,1640824.6362
CURVA	1115369.5376,1640815.3081
ROGELIO ROSADO	1115342.0548,1640671.1131
EL MANANTIAL LENIN MUEGUES	1115244.4925,1640732.0488
NOHELY RINCON 1	1114743.7500,1640516.2529
NOHELY RINCON 2	1114845.4949,1640494.4035
NOHELY RINCON 3	1114767.9543,1640468.5861

Fuente: EOT - MANAURE 2004.

LIBRO QUINTO

CAPITULO PRIMERO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTICULO 68. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO. En concordancia con la Ley este libro de la Zonificación se refiere íntegramente al programa de vivienda de Interés Social para la zona Urbana de Manaure.

PARÁGRAFO PRIMERO. COBERTURA Y ALCANCE. El análisis de la demanda de nuevas viviendas se dividió en tres grupos; el primero son las nuevas viviendas que se deben construir por el crecimiento normal de la población de acuerdo a las proyecciones SISBEN con base en las tasas de crecimiento históricas. El segundo grupo corresponde a las nuevas viviendas que se deberán proveer teniendo en cuenta la migración de desplazados que llegan continuamente al casco urbano, lo cual se determinó a través de estadísticas de 1997 de la Red de Solidaridad Social y las disponibles en la Alcaldía, con estas dos fuentes se determinó que el número de desplazados anuales promedio durante los últimos tres años puede estar entre 350 a 400 habitantes. El tercer grupo de nuevas viviendas corresponde al déficit cuantitativo de vivienda calculado para 2004 en el área urbana. En resumen se observa que para los próximos 6 años, alcance del componente urbano, para satisfacer totalmente la demanda de nuevas viviendas, el municipio y en menor escala los constructores privados deben ofrecer un total de 1070 viviendas.

CALCULO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

	9 AÑOS	6 AÑOS	3 AÑOS
Nuevas viviendas crecimiento SISBEN	586	539	493
Nuevas viviendas desplazados	267	178	89
Nuevas viviendas por déficit actual.	450	350	150
TOTAL NUEVAS VIVIENDAS	1303	1067	732

FUENTE: Las nuevas viviendas se calculan de acuerdo al número de hogares (N. hab./4.5 hab x hogar).

Siendo mas realistas con la situación actual del Municipio y su capacidad de gestión, el objetivo de la política de vivienda debe ser el de disminuir en un 50% el déficit de vivienda, mejorar las condiciones en el área rural para evitar la migración campo - ciudad buscando disminuir la tasa de desplazados a máximo 100 personas por año. Con estas metas, el municipio para los próximos 6 años debe proveer 1067 nuevas viviendas (177 por año). Para cumplir esta meta el municipio cuenta con dos programas diseñados con un total de 1128 soluciones. Para los desplazados se propone crear programas de parcelas suburbanas en la zona oriental de la ciudad, en áreas por fuera del perímetro de servicios con objetivo de que las familias puedan mantener algunas de sus costumbres agrícolas.

DEMANDA AJUSTADA CON LA CAPACIDAD DE MUNICIPIO

NOMBRE	TOTAL VIVIENDAS	CESIONES HA	AREA TOTAL	VIVIENDA POR HA
CRECIMIENTO SISBEN	586	3.77	15.08	36
DESPLAZADOS Y DEFICIT ACTUAL	717	6.07	24.28	30
POR AÑOS	145	1.09	4.37	33

FUENTE: Estudios del EOT

PARÁGRAFO SEGUNDO. CALIDAD. Es importante también hacer una vivienda más acorde con las condiciones climáticas y culturales del municipio en relación con la ventilación, asoleación, materiales, dimensiones mínimas de los predios, antejardines, aislamientos y diseño arquitectónico y urbanístico. Por esta razón se definen indicadores estándar de calidad mínimos a cumplir los proyectos.

PARÁGRAFO TERCERO. CONSOLIDACIÓN DE PROGRAMAS EJECUTADOS. Es una gran ventaja para el municipio disponer de un gran número de lotes con servicios, en los cuales se debe promover la construcción de por lo menos una unidad básica para que las inversiones en infraestructuras logradas a través de subsidios del estado logren su objetivo de brindar soluciones de vivienda. Para esto el municipio puede adelantar

programas de construcción de vivienda, facilitando a las familias beneficiarias asistencia técnica, ayuda para el transporte de materiales básicos disponibles en el mismo municipio como arena, gravillas, etc. y buscando convenios con grandes distribuidores para bajar los costos de los otros insumos.

ARTICULO 69. DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA VIVIENDA. Se refiere a la normativa específica para este tipo de vivienda, en términos de tamaño de lote, densidades, áreas mínimas, etc.

PARÁGRAFO PRIMERO. TAMAÑOS DE LOTE Y DENSIDAD. Teniendo en cuenta varios factores como el precio bajo de la tierra, costumbres de los hogares que van a ocupar estas viviendas y que en su mayoría provienen de zonas rurales y aspectos climáticos, se concertó un lote mínimo de 200 m², con frente mínimo de 10m. Con este tamaño mínimo de lote, la densidad máxima será de 33 Viv. por hectárea.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ÁREAS MÍNIMAS DE LA VIVIENDA. Analizando los mismos factores que determinaron el lote, se define como área mínima interna de la vivienda las siguientes:

- **Unidad Básica:** Esta solución cuenta con un espacio múltiple y un baño, la dimensión mínima será de 25 m².
- **Vivienda Mínima:** Esta solución cuenta además del espacio múltiple, una o mas alcobas. El área mínima de la vivienda será de 40 m² cuando es solo una alcoba y 25 m² por alcoba cuando son más de dos. Por ejemplo, si se proponen casas de tres alcobas, el área mínima de la vivienda será de 75 m².

PARÁGRAFO TERCERO. CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA. Todos los espacios de la vivienda deben estar iluminados y ventilados naturalmente, la altura mínima de la vivienda será de 2.50 m. El piso fino de la vivienda debe estar por lo menos 40 cm. por encima de la altura del eje de la vía, esto con el fin de evitar inundaciones al interior de la vivienda.

ARTICULO 70. PROGRAMAS DE REUBICACION. Se identificaron en el área urbana de Manaure un programas de reubicación de 73 viviendas por encontrarse en zonas de alto

riesgo.

ARTICULO 71. PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. De acuerdo con las actuaciones del municipio en zonas definidas como de mejoramiento integral, (sin servicios públicos ni vías), este proceso de habilitación debe acompañarse de uno de mejoramiento de las viviendas, que de acuerdo con su origen espontáneo y progresivo, deben tener en su mayoría problemas estructurales derivados de los materiales inadecuados y a costumbres constructivas peligrosas para la estabilidad de la vivienda. Los barrios donde deben darse este tipo de programas en forma prioritaria son:

- Pepe Castro
- Los Sauces
- El Porvenir
- 21 de Enero
- Santa Inés
- Nuevo Milenio
- Don Bosco
- Villa del Río
- La Guajira
- San Antonio.

En cada barrio debe adelantarse un censo detallado de vivienda con el fin de elaborar los perfiles de proyectos para ser presentados a las entidades que financian este tipo de programas una vez el gobierno nacional destine recursos para mejoramiento de vivienda.

ARTICULO 72. PROGRAMAS DE LEGALIZACIÓN. De acuerdo con las políticas nacionales, el municipio continuara la titulación de predios invadidos, al igual que deberá facilitar los programas adelantados en este sentido por entidades nacionales como el INURBE.

ARTICULO 73. PROGRAMAS DE VIVIENDA NUEVA. Conforme con las metas definidas en las políticas, en el municipio se deben ofrecer cerca de 145 viviendas nuevas cada año, de esta cifra, cerca del 70% tiene que ser vivienda de interés social (973 unidades) financiadas entre el municipio, el INURBE y las Cajas de Compensación que en el caso

de Manaure deben entrar a fomentar de una manera mas directa la vivienda de interés social. Para lograr este objetivo el municipio debe actuar concretamente en cinco direcciones:

PARÁGRAFO PRIMERO. DOTANDO TERRENOS CON SERVICIOS PÚBLICOS PARA SER OBJETO DE SUBSIDIO MUNICIPAL. Para esto cada año el municipio debe habilitar mínimo 15 Ha de terrenos aptos para la construcción de vivienda de interés social de acuerdo con la zonificación de actividades propuestas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. GESTIÓN CON CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR. A través de esta gestión y dando terrenos con servicios públicos para que estas entidades entren a subsidiar programas de vivienda para los afiliados que residan en Manaure.

PARÁGRAFO TERCERO. FORTALECIMIENTO DE LAS ASOCIACIONES DE VIVIENDA. A través de capacitación se deben fortalecer estas asociaciones de vivienda, piezas claves en el desarrollo de la política de VIS. A través de ellas

La actual política de vivienda no contempla recursos para programas de mejoramiento de vivienda. Decreto 824 de 1999. Plan de Desarrollo Nacional. Se debe promover el ahorro programado, obligatorio para la asignación de subsidios. Igualmente se debe realizar un censo de la demanda identificando los hogares que tengan mujeres como cabezas de hogar, las madres comunitarias y los de más bajo nivel del SISBEN.

Estas variables determinan en parte el puntaje del hogar postulante a subsidio familiar de vivienda.

PARÁGRAFO CUARTO. APROVECHAMIENTO DE MATERIALES DE LA REGIÓN. En el municipio existen zonas de explotación de calizas y de extracción de material de los ríos lo cuales se pueden utilizar en la construcción de nuevas viviendas. El municipio puede ayudar a bajar los costos de estos insumes básicos aportando el transporte o el mejoramiento de las vías de acceso a estas zonas.

PARÁGRAFO QUINTO. COSTO DE LAS VIVIENDAS. Para ser competitivos a nivel nacional en el otorgamiento de subsidios para la vivienda, adicional al ahorro programado existe un puntaje adicional inversamente proporcional al costo de la vivienda. Por esta

razón los programas de vivienda nueva deben proponer soluciones que en lo posible no superen los 50 SMLM (\$11'800.000 aproximadamente), que corresponden de acuerdo con el Decreto No 824 de 1999 a la vivienda tipo 2.

LIBRO SEXTO

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL ESPACIO URBANO

CAPITULO PRIMERO

COMPONENTES

ARTICULO 74. DEFINICIÓN. Se trata del desarrollo de los Macroproyectos y Planes de las unidades de actuación urbanística y de los necesarios para hacer la gestión del Esquema.

PARÁGRAFO PRIMERO. MACROPROYECTOS URBANOS. La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos. Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

PARÁGRAFO SEGUNDO. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Los esquemas de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística. Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Esquema de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una

unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

CAPITULO SEGUNDO

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTICULO 75. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para el desarrollo de tres proyectos específicos se proponen unidades de actuación que pueden facilitar su rápida gestión, diseño y ejecución.

PARÁGRAFO PRIMERO. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LA ANTIGUA PLAZA DE MERCADO. Con un área total de 1.2 Ha

PARÁGRAFO SEGUNDO. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DELANTIGUA LAGUNA DE LOXIDACIÓN. Compuesta por un solo predio con un área total de 3.0 Ha

PARÁGRAFO TERCERO. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (RONDA DE RIO). Compuesta por un área total de 28 Ha.

CAPITULO CUARTO

MACROPROYECTOS

ARTICULO 76. MACROPROYECTO DE CICLOVÍAS Y ANDENES. Se concibe como la integración de dos sistemas básicos del espacio público y se gráfica en el plano denominado *efe Macroproyectos*.

ARTICULO 77. POLÍTICAS. Integrar estos dos sistemas complementarios en un solo proyecto con el fin de optimizar las actuaciones del municipio sobre el espacio público.

Crear un sistema estructural en la ciudad que articule los distintos componentes del espacio público: Parques y zonas verdes, edificios públicos y privados, zonas forestales, vías urbanas, sistema hídrico, corredores de servicios públicos, etc.

Fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte masivo y ambientalmente limpio protegiéndolo a su vez del automóvil y del tráfico pesado.

Generar empleo y procesos de participación comunitaria donde la comunidad aporte y aumente su sentido de pertenencia hacia el espacio público.

Integrar las distintas actividades urbanas que generan la necesidad de desplazamiento, favoreciendo a los barrios más alejados de las actividades comerciales e institucionales y de los estratos más bajos.

Desestimular el uso del vehículo dentro del casco urbano, lo cual trae múltiples ventajas de tipo económico (ahorro de gasolina e infraestructuras mas económicas), ambiental (menor emisión de gases tóxicos) y de seguridad (menor numero de accidentes)

Suplir la falta de un transporte público urbano al alcance de las personas de escasos recursos.

ARTICULO 78. LOCALIZACION. Se constituyen como parte sustantiva del sistema vial

PARÁGRAFO PRIMERO. CICLOVÍAS. De acuerdo con las políticas, se identificaron diferentes ejes viales que cumplieran con las siguientes características.

- Ejes de actividad comercial y o institucional
- Ejes que comuniquen zonas residenciales periféricas y preferiblemente de estratos bajos que es donde existe mayor uso de este sistema de transporte con áreas de actividad comercial y múltiple centro, (servicios financieros)
- Ejes recreativos
- Ejes que comuniquen zonas residenciales con zonas de trabajo (donde están o van a estar localizadas las agro-industrias)
- Ejes que sirvan para comunicar con el área suburbana y rural en donde se localizan importantes industrias con una alto numero de empleados.

- Ejes viales con una dimensión que permita la coexistencia - de los carriles vehiculares con carriles de ciclovías.
- Ejes que pertenezcan al plan vial.

De acuerdo con estos criterios se seleccionaron los ejes viales descritos en los párrafos siguientes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EJES PRINCIPALES Y PRIORITARIOS.

- **PRIMER ANILLO VIAL: Carrera 10 y 3 y Calles 5 y 2.** Un tramos de 3.55 kilómetros.
- **Carrera 9A.** Un tramos de 372 metros
- **Carrera 6ª y 6b.** Un tramo de 1.16 kilómetros.
- **Calle 3.** Un tramo de 1.24 kilómetros.

PARÁGRAFO TERCERO. EJES SECUNDARIOS.

- **Carrera 16.** Un tramo de 1.02 kilómetros.
- **SEGUNDO ANILLO VIAL. Carrera 8 y 5 con Calles 4 y 1A.** Un tramo de 3.24 kilómetros

ARTICULO 79. PARÁMETROS. Es importante realizar un ejercicio de diseño mas detallado, sin embargo algunas pautas de diseño para el correcto funcionamiento son:

- Se deben utilizar marcas o materiales distintos para diferenciar visualmente el espacio de las ciclovías.
- Se deben diseñar con especial cuidado las intersecciones con vías vehiculares y peatonales.
- El ancho recomendable es de 2.0 m para un solo sentido y 3.0 m para dos sentidos.
- Debe existir señalización horizontal y vertical suficiente para evitar accidentes y cartillas de educación sobre su forma de uso.

ARTICULO 80. EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO. Estacionamientos. Es indispensable crear o adecuar los existentes para incentivar el uso de las ciclovías. Se

proponen los siguientes puntos para colocar estacionamientos:

- Terminal de Transporte.
- Polideportivo.
- Zona institucional norte-oeste. En la intersección de la calle 3 con carrera 10.
- Instituto Técnico Agropecuario.
- Cementerio
- Plaza Principal
- Carrera 16 con calle 11
- Zona agro-industrial nor-este.

Adicionalmente, todas las instituciones, edificios comerciales, parques y equipamiento deportivo deben contemplar parquees para bicicletas en espacios diferentes a los destinados para vehículos.

LIBRO SÉPTIMO

ASPECTOS PROCEDIMENTALES RELACIONADOS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

CAPITULO PRIMERO

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS GENERALES

ARTICULO 81. MARCO LEGAL. Se refiere básicamente a la aplicación por parte del municipio de las normas procedimentales por el que se debe establecer, capítulos relacionados con las licencias, reconocimientos de construcciones, de las personas que intervienen en el desarrollo urbano y municipal, de las sanciones urbanísticas, se excluye el capítulo relativo a curadores urbanos, lo cual no es aplicable por lo menos en el corto plazo a Manaure.

ARTICULO 82. DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. En

concordancia con el artículo 29 de la Ley 388 de 1997, este reglamento provee de funciones al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, el cual como instancia asesora del gobierno municipal, en materia de ordenamiento territorial deberá hacer seguimiento a la aplicación del Esquema y de este reglamento Es obligación del alcalde su conformación en concordancia con la ley.

ARTICULO 83. DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL. Además de las funciones establecidas dentro del conjunto de la administración municipal, creará una unidad de Gestión del Ordenamiento Territorial, la cual adelantará funciones específicas de implementación y aplicación del EOT y de diseño y ejecución de los instrumentos de Gestión del EOT. Así mismo trabajará conjuntamente con el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial en relación a los conceptos y sanción de licencias que este organismo otorgue.

ARTICULO 84. DE LOS ÓRGANOS EJECUTORES DEL EOT DE MANAURE. Se constituyen en órganos ejecutores del EOT del municipio, además del sector privado y mixto, los entes municipales centrales y descentralizados es decir la secretaria de Obras Públicas Municipales en materia de espacio público, las empresas de servicios públicos municipales, en materia de servicios públicos, el Fondo de Vivienda en materia de Vivienda de Interés Social.

Los ente de carácter privado, operadores de servicios públicos, deben para la construcción de infraestructura, solicitar licencias de construcción y pagar los emolumentos que el Código de Rentas del Municipio establece para el logro de este instrumento.

ARTICULO 85. DE LAS LICENCIAS. Dentro de la vigencia del decreto, en el Municipio de Manaure, se aplicara el conjunto de articulados de los cuatro capítulos del decreto, se exceptúa, lo pertinente al funcionamiento de las curadurías urbanas por tratarse de un municipio con población inferior 100.000 habitantes.

CAPITULO SEGUNDO

LA URBANIZACIÓN

ARTICULO 86. DEFINICIÓN. Se entiende por urbanización, el proceso mediante el cual un predio se subdivide o se lotifica para crear espacios abiertos públicos o privados, dotados de obras de infraestructura y de los demás servicios básicos que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con las normas del Reglamento de Zonificación del EOT del municipio. Se trata de normativa universal aplicable en Colombia y en municipios donde se haya ejecutado y aprobado el EOT.

ARTICULO 87. EL PROCESO DE URBANIZACIÓN SEGÚN CATEGORÍA DE SUELO. El proceso para urbanizar un terreno, puede darse en suelo de expansión y en suelo urbano, en el primero, se urbaniza de acuerdo al tratamiento de desarrollo y en el segundo dependiendo del tamaño del lote se identifica los predios de construcción y desarrollo prioritario, localizados indistintamente dentro de este suelo.

PARÁGRAFO PRIMERO. INCORPORACIÓN DE SUELO DE EXPANSIÓN A SUELO URBANO. Las áreas no desarrolladas localizadas dentro del perímetro de servicios, denominada suelo de expansión, podrán ser incorporadas al suelo urbano, con el cumplimiento de las disposiciones sobre urbanización establecidas en este Reglamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO DE DESARROLLO PRIORITARIO. El proceso de urbanización puede darse en suelo urbano que no ha tenido el proceso de subdivisión, en suelo privado y áreas de uso comunal, sobre este suelo de urbanización y construcción prioritario, se puede producir el proceso de urbanización.

PARÁGRAFO TERCERO. PARCELACIÓN. Es el proceso de urbanización de que se desarrolla bajo características específicas en suelo suburbano o rural.

PARÁGRAFO CUARTO. SUELO DE PROTECCIÓN. No se concederá permiso para urbanizar terrenos, situados en suelos de protección.

ARTICULO 88. SISTEMAS PARA URBANIZAR. Todas las áreas, no desarrolladas situadas dentro del perímetro de servicios, podrán ser urbanizadas mediante el sistema

de lotes individuales o con el sistema de agrupación y/o conjunto.

PARÁGRAFO PRIMERO. SISTEMA DE LOTES INDIVIDUALES. El sistema de lote individual, consiste en la división de las manzanas, en áreas menores de propiedad individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público. El lote mínimo está referenciado al uso y a las normas correspondientes.

PARÁGRAFO SEGUNDO SISTEMA DE AGRUPACIÓN. El sistema de agrupaciones consiste en la propuesta de tres (3) o más unidades de un mismo uso de manzanas, parcelas o lotes resultantes del proceso de urbanización, estableciendo para ello áreas de propiedad privada comunal. Los terrenos donde se construyen las unidades, pueden ser de propiedad individual o de propiedad comunal. Las agrupaciones pueden ser para uso de vivienda, uso comercial o uso industrial.

PARÁGRAFO TERCERO. SISTEMA DE CONJUNTO. El sistema de conjuntos consiste en el desarrollo de tres (3) o más unidades de uso comercial y residencial en manzanas, parcelas o lotes resultantes del proceso de urbanización. Para este sistema se definen áreas de propiedad privada comunal y cuando por razones del uso y de la ubicación es necesario, áreas de uso público.

ARTICULO 89. NORMAS COMPLEMENTARIAS El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial establecerá las normas relativas a alturas, aislamientos, antejardines y voladizos en las agrupaciones y en los conjuntos, teniendo en cuenta el área del lote, la densidad, el área de actividad y la zona y las normas corrientes de manera que el espíritu de la reglamentación.

PARÁGRAFO PRIMERO. LOTE MÁXIMO PARA AGRUPACIÓN O CONJUNTO. El área máxima de un predio para una agrupación o conjunto, no debe sobrepasar de tres (3) has, las cuales deben estar delimitadas por vías de uso público.

PARÁGRAFO SEGUNDO. NORMAS DE ÁREAS VERDES Y DE USO COMUNAL. Toda urbanización ya sea de lotes individuales, agrupación o conjuntos, debe ceder al Municipio las áreas verdes y de uso comunal establecidas. En el caso de agrupaciones o conjuntos, el 50% de las áreas de cesión para parques y uso comunal pueden estar

integradas a la agrupación o conjunto para uso comunal privado.

PARÁGRAFO TERCERO. OBLIGATORIEDAD DE LAS CESIONES DE USO PÚBLICO.

Toda parcelación y urbanización ya sea de lotes individuales, agrupación o conjuntos, debe ceder al Municipio las áreas verdes y de uso comunal establecidas. En el caso de agrupaciones o conjuntos, el 50% de las áreas de cesión para parques y uso comunal pueden estar integradas a la agrupación o conjunto para uso comunal privado.

CAPITULO TERCERO

EL PROCESO DE URBANIZACIÓN Y DE OBTENCIÓN DE LICENCIAS

ARTICULO 90. ETAPAS PARA DESARROLLAR EL PROCESO DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, CONJUNTO O AGRUPACIÓN. A fin de minimizar conflictos derivados del proceso y propender por el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la acción urbanística en los párrafos subsiguientes se establecen las etapas necesarias para desarrollar un programa de urbanización, se trata de procedimientos empleados en los municipios y que se ajustan a la ley y normativas existentes.

PARÁGRAFO PRIMERO. PRIMERA ETAPA. Consiste en las actividades previas que el interesado debe desarrollar en la Oficina de Planeación y en la dependencia que haga la gestión del EOT, y tienen relación con la demarcación y la delineación urbana. Para su obtención debe solicitarse los siguientes documentos:

- Carta Catastral.- Plano de catastro donde se indique la localización del predio y los vecinos colindantes, nombre y numero catastral de cada uno.
- Recibo de pago la ultima vigencia del impuesto predial
- Escritura pública o título del inmueble
- Demarcación del lote.
- Levantamiento de la poligonal de los linderos del lote ajustado a las coordenadas de la

ciudad amojonadas de acuerdo a los puntos de coordenadas arcifinias suministradas por la oficina de Gestión del EOT. .

PARÁGRAFO SEGUNDO. SEGUNDA ETAPA. Solicitud de formal de la licencia, para lo cual el interesado debe diligenciar el instrumento diseñado para tal fin y acompañarlo de la formato oficial suministrado por la administración municipal, formulario que debe presentarse debidamente diligenciada y debe ir acompañado de la demarcación y de los siguientes documentos:

1. Diseñador y/o Constructor responsable, inscrito en el registro de Planeación, con matrícula profesional de Ingeniero Civil o Arquitecto. Esta designación debe ser reconocida mediante documento en el cual el propietario o promotor del programa delega la dirección y el arquitecto o ingeniero acepta la designación.
 2. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea mayor de tres (3) meses, a la fecha de la solicitud.
 3. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
 4. Copia de recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble con la demarcación objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
 5. Plano de localización e identificación del predio objeto de la solicitud, debe ser un levantamiento topográfico amarrado a las coordenadas de la ciudad. En medio impreso y magnético.
 6. En relación de la dirección de los vecinos del predio objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos, se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
- Planos de localización acordes con el plano oficial de la ciudad.
 - Planos Urbanísticos.

- Memoria explicativa del programa a desarrollar.
- Planos de notificación, en medio físico y magnético con indicación de manzanas, espacios de cesión debidamente amarrado a coordenadas de la ciudad, y cada unidad, manzanas y lotes con sus puntos cuidadosamente identificados, y completamente acotados
- Planos de instalaciones, eléctricas, sanitarias, gas y telefonía, localización de redes, postes, pozos y cajas de inspección, en medio impreso y digital y con referencia al sistema de coordenadas locales.
- Visto bueno de los anteriores planos por parte de las respectivas empresas y de la Secretaria de Obras en cuanto al sistema del espacio público.

PARÁGRAFO TERCERO. ETAPA INTERMEDIA. Consiste en los requisitos que deben cumplir los interesados, dentro de los diez (10) días hábiles con la administración municipal; después de canceladas los impuestos de construcción ocasionados por la aprobación de los planos del proyecto y antes de la expedición de la licencia:

- Obtener ante un Banco o Compañía de seguros una póliza de garantía, para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización propuestas.
- Constituir un contrato con la Personería Municipal, con el cual el urbanizador responsable se compromete con el Municipio de ceder las áreas comunes de cesión obligatoria.
- Nombrar por parte de planeación un interventor responsable.

PARÁGRAFO CUARTO.- EXPEDICIÓN DE LICENCIA. El municipio expide la licencia de urbanismo y construcción, una vez el interesado haya cumplido la etapa de contrato con la personería y presentado las pólizas debidamente aprobadas mediante resolución emitida por Planeación Municipal.

PARÁGRAFO QUINTO. ETAPA INICIACIÓN DE OBRA Y DE CONSTRUCCIÓN. Otorgadas las licencias, el interesado puede iniciar obra, para lo cual se requiere:

- Iniciación de obra, el arquitecto responsable abrirá un libro de Interventoría, sellado y

rubricado las hojas por Planeación Municipal.

- Para el replanteo de la obra en terreno, el interesado solicitará a planeación, mediante oficio la presencia de un topógrafo del municipio, quien se hará responsable ante la ciudad de que el acto se ejecute en concordancia con los planos expedidos y aprobados.
- Interventoría y control, todos los actos y visitas del municipio a la obra deben quedar registrados en el libro de interventoría.

PARÁGRAFO SEXTO. ETAPA DE VENTAS. Se constituye en la etapa mediante la cual el interesado llena requisitos ante Planeación a fin de legalizar la enajenación de las unidades privadas, en esta etapa se precisa:

- Hacer una solicitud formal ante planeación.
- Presentar planos finales de la lotificación, los cuales debe ser producto de un levantamiento topográfico adelantado finalizada la obra, deben estar acompañados de las respectivas carteras de topografía, las cuales reposaran en los archivos de Planeación.
- Cumplir con el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, relacionado con la incorporación de áreas públicas
- Póliza de responsabilidad civil de la obra
- Deslinde del espacio público y privado, manzanas y predios, mediante levantamiento topográfico detallado y poligonales referidos a las coordenadas de la ciudad.
- Entrega de las obras de urbanismo al municipio.
- Resolución de catastro en la cual se incorporan las manzanas y se les asigna código.
- Escrituración de áreas de cesión al municipio.
- Entrega mediante documento de las redes y amoblamiento urbano a las autoridades competentes.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN AL MUNICIPIO. Cuando

se hayan cumplido los anteriores requisitos, el municipio recibe formalmente la urbanización.

CAPITULO CUARTO

INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS RELATIVOS A LA DEMARCACIÓN

ARTICULO 91. DEMARCACIÓN. Para iniciar un proceso de obtención de licencia de construcción o de urbanización en área urbana o rural del municipio se requiere un instrumento administrativo de planeación denominado demarcación. Como lo indica su nombre se trata de un documento oficial que determina en primer lugar la línea límite entre un lote y las zonas de uso público y en segundo lugar el conjunto de afectaciones y normas que permitan su desarrollo.

PARÁGRAFO PRIMERO. REQUERIMIENTOS. En todo proceso de construcción y/o urbanización se requiere, o no de este instrumento según las situaciones siguientes:

- Para construcciones en nuevas urbanizaciones que tengan la reglamentación respectiva, no se requerirá demarcación.
- Para construcciones en urbanizaciones existentes en suelo urbano, o en cualquier otro sector de la ciudad que no tengan reglamentación deberá hacerse una solicitud por escrito en papel común, acompañada de un esquema con la localización del lote en donde se especifiquen medidas, áreas y distancia a la esquina más próxima, antejardines y número de pisos de las construcciones vecinas, ancho de las vías y de andenes. Este esquema no se requiere en escala definida y puede ser un dibujo aproximado. Planeación Municipal dará trámite a la solicitud previa presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes. La Oficina de Planeación Municipal expedirá la demarcación en un término no mayor de quince (15) días a partir de la fecha de entrega de la solicitud, en la cual se especifican las normas y reglamentos correspondientes al lote, según el reglamento y el Plano de Zonificación.

CAPITULO QUINTO

PRESENTACIÓN DE PLANOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, DE ADICIÓN Y DE DEMOLICIÓN

ARTICULO 92. PRESENTACIÓN DE PLANOS. Para solicitar la aprobación de un proyecto de construcción en suelo urbano, deberán presentarse los siguientes planos firmados por constructor responsable, arquitecto o ingeniero civil:

- Localización, con medidas y área de lote, distancia a la esquina más próxima, antejardines y número de pisos de las construcciones aledañas, ancho de la vía y andenes e indicaciones sobre el número de pisos y volumen de la construcción del proyecto. Este plano deberá presentarse en una plancha de cincuenta por treinta y cinco centímetro (0.50 x o. 35 cm.), y en escala 1: 2000 y 1:5000.
- Planta de ejes, cimientos y desagües, plantas generales de cada uno de los pisos y cubiertas, cortes y fachadas necesarios para la completa explicación del proyecto en escala uno cincuenta (1:50).
- Detalles de empalmes con edificaciones vecinas si se indica la demarcación en escala uno a veinte (1:20) y detalles y cálculos estructurales cuando la construcción así lo requiera.
- Cuadro de áreas, indicando área del lote, área construida, de ocupación, libre, patios, jardines, etc.

PARÁGRAFO ÚNICO. COPIAS HELIOGRAFICAS. Se deben entregar tres (3) juegos de copias heliográficas de los planos, en un tamaño de cincuenta por setenta centímetros (0.50 x 0.70 cm.), o un metro por setenta centímetros (100 x 0.70 cm.), debidamente acotados y con las rotulaciones necesarias para identificación de la plancha, escalas, propietario, arquitecto o ingeniero responsable con su respectiva matrícula, fecha, etc., y

deberán ir acompañados de los siguientes documentos.

- Formato de solicitud el cual debe ser firmado por el Proyectista y el Constructor responsable.
- Certificado de paz y salvo otorgado por la Tesorería Municipal
- Recibo de pago del impuesto predial.

ARTICULO 93. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Una vez cumplidos los requisitos y normas establecidas, la oficina de Planeación, procederá a aprobar los planos y a expedir la licencia de construcción respectiva, una vez que el interesado haya presentado el recibo de la Tesorería Municipal del pago del impuesto correspondiente de acuerdo con las tarifas establecidas por el Municipio.

ARTICULO 94. RECONSTRUCCIONES, ADICIONES, AMPLIACIONES. En estos casos, el interesado deberá cumplir los mismos trámites y requisitos exigidos para construcciones nuevas, adicionando además a la solicitud una copia de los planos de la construcción existente.

ARTICULO 95. DEMOLICIONES. Para realizar cualquier demolición, se exigirá una licencia especial, para la obtención de la cual requiere diligenciar el formato oficial acompañado con el paz y salvo municipal, el certificado de tradición y libertad del inmueble y el visto bueno otorgado por la Oficina de Planeación en un termino no mayor de quince (15) días una vez que uno de sus funcionarios haya hecho reconocimiento del edificio a demoler.

ARTICULO 96. INSPECCIÓN DE LOS TRABAJOS. Toda construcción, reconstrucción, adición o modificación, a la que se haya expedido licencia respectiva, quedará sujeta a inspección por parte de la Oficina de Planeación, con el propósito de ejercer un control que asegure la ejecución de las obras, conforme a los planos aprobados. Cuando no hay conformidad con los planos aprobados, la Secretaría podrá revocar la licencia y ordenar la suspensión de los trabajos para lo cual hará una notificación a la persona responsable. En caso de desobediencia, la Secretaría podrá recurrir a la fuerza de policía.

CAPITULO SEXTO

REGLAMENTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ARTICULO 97. REGLAMENTACIÓN DE URBANIZACIÓN INTERNA. Toda urbanización deberá tener una reglamentación propia que transcriba las normas de zonificación que le corresponden, así como la reglamentación particular sobre voladizos, alturas, aislamientos, proyectos de conjunto y cualquier otra que por su carácter no estén comprendidas dentro del reglamento de zonificación. Este reglamento formará parte integral de las escrituras de las unidades privadas y del respectivo reglamento de copropiedad de los inmuebles.

- **Construcciones sobre vías del sistema nacional,** deben cumplir las normas de retiro de INVIAS, conservando en todo caso un retiro con relación a la línea de propiedad.

ARTICULO 98. NORMAS GENERALES. Para el diseño de las vías y construcción, los urbanizados deberán ceñirse a las siguientes normas:

- En las intersecciones no se permitirá el desplazamiento de los ejes de las vías continuas.
- Las intersecciones no podrán tener un ángulo entre ejes inferior a sesenta grados
- Se permitirán calles ciegas en las vías locales cuando su función sea facilitar el acceso a un número limitado de lotes y se rematen en un volteadero que permita el viraje de los vehículos.
- La Oficina de Planeación Municipal, en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas, fijará las especificaciones adicionales que sean necesarias para satisfacer los requerimientos de diseño y construcción.

ARTICULO 99. NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE EL SISTEMA VIAL SECUNDARIO. Toda urbanización debe cumplir con las normas que a continuación se estipulan respecto al sistema vial secundario.

Igualmente la línea de propiedad debe coincidir con la línea de construcción y no se permita ninguna clase de voladizo.

Dimensionar el ancho mínimo de las vías peatonales, sus zonas verdes y línea de construcción en lo que se requiere en interiores de conjunto cerrados de vivienda.

ARTICULO 100. REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS. Las especificaciones siguientes se aplicarán a todas las empresas prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios, sobre el manejo de las redes secundarias dentro del territorio urbano. Todas lo estipulado sobre redes primarias de servicios públicos será aplicable a las redes secundarias.

PARÁGRAFO PRIMERO. UBICACIÓN. La distribución espacial de las redes secundarias de cada empresa se desarrollará siguiendo el trazado de vías que pertenecen al Plan Vial, y cuando fuere necesario, por las vías locales.

PARÁGRAFO PRIMERO. DIVULGACIÓN. El urbanizador tiene la obligación de divulgar la reglamentación interna de la urbanización y/o lotificación para hacerla del conocimiento de los compradores de lotes y además debe protocolizarse con la escritura pública de venta de cada lote.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ESCRITURAS DE VENTA. En las escrituras públicas de venta de los lotes, deberá incluirse una cláusula que indica que el comprador declara conocer la reglamentación interna de la lotificación y por lo tanto el lote estará afectado por las normas del mismo.

PARÁGRAFO TERCERO. CUMPLIMIENTO DE LA REGLAMENTACIÓN INTERNA
Todo propietario de lote o lotes en una lotificación podrá exigir jurídicamente a los demás propietarios y usuarios de lotes en la misma, el cumplimiento estricto de la reglamentación interna de la lotificación.

CAPITULO SÉPTIMO

DISEÑO DE VÍAS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTICULO 101. DE LAS VÍAS. Toda urbanización debe dar cumplimiento a las normas, establecidas en este Reglamento respecto al sistema vial primario, así mismo todo lo pertinente al sistema de vías secundarias y del espacio público.

PARÁGRAFO ÚNICO. SECCIONES TRANSVERSALES DE LAS VÍAS Todas las vías tendrán las secciones transversales que se indican a continuación, con las correspondientes franjas de calzada, zona municipal, separador, y antejardín en el espacio privado Estas secciones son obligatorias en áreas de expansión y urbanizaciones nuevas. Para nuevas construcciones en zonas consolidadas deben observarse lo retiros.

- **Sistema vial primario**, calzada de acuerdo a la sección en el plano, zona municipal de cinco metros y retiro de la construcción 4.00 mts
- **Sistema vial secundario**, calzada, la indicada en el plano, zona municipal de cuatro metros y antejardín de tres metros.
- **Vías locales en vivienda de Interés Social**, las indicadas en el artículo 39.
- **Vías suburbanas**, las indicadas en el artículo 40 de este reglamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ESPECIFICACIONES Las especificaciones a tener en cuenta por parte de las empresas en la construcción de redes secundarias en suelo urbano, serán las estipuladas por las comisiones de regulación, los reglamentos técnicos o las entidades de orden superior que tengan pronunciamientos sobre normas y especificaciones de diseño y construcción.

PARÁGRAFO TERCERO. CONTROL. Cuando la ejecución de las obras la desarrollen los urbanizadores o constructores, éstas deberán garantizar el cumplimiento de las normas y especificaciones dadas por las empresas de servicios, para cada tipo de red, evitando el incumplimiento de las normas de orden local. Las empresas de servicios realizarán funciones de interventoría a fin de asegurar la adecuada, técnica y segura ejecución de las obras. El tipo de materiales a utilizar en cada tipo de servicio será estipulado por las empresas de servicios, los cuales deberán ser concordantes con las normas ICONTEC, para que se garantice su calidad y durabilidad, luego de instalados.

PARÁGRAFO CUARTO. REDES SOBRE VÍAS. La rotura de calzadas para la instalación de redes primarias o secundarias se hará previa autorización de las Secretaría de Obras Municipales quien definirá el tipo, espesor, calidad y características propias del material a reponer sobre vía, y las condiciones de colocación a fin de garantizar la calidad y la durabilidad del mismo.

PARÁGRAFO QUINTO. REGISTRO DE ROTURA EN VÍAS. La Secretaría de Obras llevará un registro de las solicitudes de rotura y la ejecución de reposiciones sobre calzada para instalar redes de servicios públicos, con el objeto de llevar un seguimiento de la calidad y durabilidad de las obras.

PARÁGRAFO SEXTO. NORMAS DE SEGURIDAD. Los cortes en vías públicas para cruces o instalaciones se hará de manera mecánica, y la solicitud de ejecución deberá incluir la solución temporal dada al tráfico en la zona afectada, mediante un plan adecuado de contingencia que incluirá señalización adecuada, iluminación y el conocimiento de la autoridad de Tránsito o de quien haga sus veces, para que pueda facilitar y apoyar las labores de control con personal capacitado para esta función, cuando los cruces se ejecuten en vías de alto transitabilidad, o en una hora pico.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. REDES EN SEPARADORES. Cuando la instalación de redes se lleve dentro de los separadores de vías, las empresas que utilicen estas franjas en asocio con el municipio velarán por el mantenimiento, conservación y preservación de ellas. La siembra de vegetación en separadores deberá ser la adecuada para que el sistema radical no afecte, deteriore o acelere el proceso de envejecimiento de los materiales utilizados.

La Autoridad Ambiental Regional recomendará el tipo de vegetación arbustiva acorde con las restricciones en altura y profundidad que tenga cada una de las redes de los sistemas de servicios.

PARÁGRAFO OCTAVO. APROBACIÓN DE DISEÑOS. Para la aprobación de los diseños de redes secundarias en proyectos de urbanismo o construcción presentados ante las empresas de servicios, se deberá exigir como requisito para su estudio, el levantamiento topográfico de los terrenos, referido a las coordenadas geográficas locales

materializadas en la ciudad.

PARÁGRAFO NOVENO. REQUISITO PARA VENTAS. Posterior a la ejecución de obras de instalación de redes por parte de los urbanizadores, será otro requisito para la entrega de los permisos de venta, la entrega del plano récord de las redes construidas, donde se muestre la localización final de la infraestructura secundaria, referida a las coordenadas geográficas locales, y su demarcación física en el terreno. Los elementos complementarios de cada sistema para su funcionamiento tales como: válvulas, postes, cajas y pozos de inspección, transformadores, armarios, etc. También deberán georeferenciarse tomando como punto el centro geométrico de cada elemento.

PARÁGRAFO DÉCIMO. DISTRIBUCIÓN Y ORDENAMIENTO DE FRANJAS. Las empresas de servicios públicos se distribuirán de manera equitativa y ordenada las franjas correspondientes a las redes de cada una de ellas, con base en las normas que rijan cada tipo de instalación; en la ciudad consolidada, la distribución, en casos de ampliación de redes, se desarrollará consultando las empresas cuyas redes existentes puedan verse afectadas por dicha ampliación, para determinar de manera conjunta la mejor solución y la previsión de futuras ampliaciones por parte del resto de las empresas. Así también, será la oficina de planeación en conjunto con cada una de las empresas quien determinará la mejor distribución de las redes de cada empresa, utilizando el espacio público correspondiente a la zona verde y el andén, tanto en vías del sistema vial como en las vías internas de los barrios y urbanizaciones.

CAPITULO OCTAVO

NORMAS ESPECÍFICAS EN RELACIÓN CON LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTICULO 102. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. Toda urbanización deberá estar provista de los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, gas natural y teléfono, energía eléctrica y alumbrado público, con las y especificaciones que hayan adoptado las

empresas de servicios públicos y las normas que se enuncian en el presente capítulo.

PARÁGRAFO ÚNICO. EXCEPCIONES. El Consejo Consultivo de Planeación determinará las excepciones para instalación de redes, cuando la urbanización se adelante por el sistema de desarrollo progresivo.

ARTICULO 103. ALCANTARILLADO. El sistema de alcantarillado deberá ser diseñado y construido en forma separada para las aguas lluvias y las aguas residuales.

PARÁGRAFO PRIMERO. ALCANTARILLADO SANITARIO EN URBANIZACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES. El servicio municipal de salud fijará las condiciones de tratamiento previo que las instalaciones y urbanizaciones industriales y comerciales requieran, en concordancia con el tipo de actividad que en ellas se desarrollen, Normas muy precisas deben darse respecto a la instalaciones procesadoras de productos lácteos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. NORMAS SOBRE PROFUNDIDAD DE REDES. Las normas sobre profundidad de las redes, localización de pozos de inspección, sumideros, instalaciones domiciliarias y demás serán establecidas por la empresa respectiva de servicios públicos.

ARTICULO 104. ACUEDUCTO. Las tuberías para el servicio de acueducto se ubicarán de preferencia debajo de la zona verde de los andenes de acuerdo con las normas que para tal efecto establezca la empresa respectiva de servicio público.

En las urbanizaciones residenciales, se colocarán hidrantes para la extinción de incendios, a una distancia no mayor de 300.00 mts. Entre ellos. En las urbanizaciones industriales y de carácter comercial, la distancia máxima entre los hidrantes no será superior a 100.00mts.

ARTICULO 105. ENERGÍA. El sistema de suministro de energía para los servicios domésticos, comerciales e industriales así como para el alumbrado público, se hará por medio de red aérea en postes de concreto, metálicos o de madera y por red subterránea y en las zonas establecidas por el Municipio.

PARÁGRAFO ÚNICO. SUBESTACIONES. Los urbanizadores deberán ejecutar por

cuenta propia las construcciones para las subestaciones de energía eléctrica necesarias, en los sitios y con las especificaciones indicadas por la empresa respectiva de servicio público.

ARTICULO 106. TELEFONO. El servicio telefónico tendrá red aérea o subterránea, según lo establecido para las diversas zonas de la ciudad por la empresa respectiva de servicio público.

ARTICULO 107. GAS DOMICILIARIO. El urbanizador deberá pactar con la empresa de Gases del Caribe para ejecutar las obras de servicio de gas natural.

CAPITULO NOVENO DE LAS ÁREAS DE USO PRIVADO

ARTICULO 108. LAS ÁREAS DE USO PRIVADO. Constituyen áreas de uso privado de las urbanizaciones el conjunto de manzanas y predios que el urbanizador propone vender a los particulares, producto de la acción urbanística. Manzanas que se incorporan al Catastro y que se subdividen en unidades más pequeñas denominadas lotes o predios.

ARTICULO 109. MANZANAS. El diseño de las manzanas debe reunir las siguientes condiciones:

- Proveer espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.
- Lograr la mayor economía en el área de vías.
- Aprovechar las condiciones topográficas para la localización de los diversos usos y obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias.
- No exceder de una longitud de 120.00mts., entre vías vehiculares.
- Prever el espacio necesario para el estacionamiento de vehículos en las zonas comerciales, comunales e industriales.

- Tener una adecuada orientación respecto al asoleamiento.

ARTICULO 110. CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES. Todo lote deberá reunir las siguientes características:

- Tener acceso inmediato desde una vía pública de tipo vehicular.
- Tener posibilidad de conexión al sistema de servicios públicos.
- Disponer de formas regulares y fácilmente deslindables.
- La orientación más conveniente con relación a las condiciones climáticas, dominio del paisaje y aprovechamiento de las características topográficas.
- Dimensiones concordantes con el uso permitido y con los requerimientos de aislamiento del reglamento de zonificación.
- Buena localización respecto al conjunto de zonas de uso público, específicamente con el equipamiento comunal.

ARTICULO 111. DIMENSIONES DE LOS LOTES. Las áreas mínimas de los lotes y sus correspondientes frentes normales mínimos, serán los establecidos en el acápite correspondiente al espacio privado para diferentes áreas de actividad y sus zonas.

CAPITULO DÉCIMO

CESIONES PARA USO PÚBLICO

ARTICULO 112. ZONAS VERDES, ESCUELAS Y OTROS SERVICIOS COMUNALES.

Toda urbanización o lotificación deberá prever y ceder al Municipio, a título gratuito, las áreas mínimas que se requieren para estos usos públicos con base en porcentajes sobre el área bruta total de los terrenos que van a ser urbanizados para usos residenciales, comerciales, institucionales e industriales. En usos residenciales el área de cesión será calculada de acuerdo con el número de unidades propuestas. Las áreas de cesión están determinadas por el cuadro correspondiente en este capítulo, en las áreas de cesión no

están contempladas las zonas viales y de localización de servicios público.

PARÁGRAFO PRIMERO. PROHIBICIÓN. Las rondas de ríos, quebradas, determinadas por el nivel máximo de las aguas y aquellos terrenos que por su topografía y accesibilidad no puedan ser utilizados para los fines de que trata el presente capítulo, no se podrán contabilizar como áreas de cesión.

PARÁGRAFO SEGUNDO. CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN. La localización de las áreas para los servicios y equipamiento comunitario, deben obedecer a criterios razonables de proximidad del centro de gravedad de la población, en terrenos aptos por su topografía, accesibilidad, libres de peligros para los usuarios por su proximidad a las arterias de tránsito vehicular, accidentes topográficos y corrientes de agua. Deben ser de fácil vigilancia y bajo costo de mantenimiento.

ARTICULO 113. MEJORAS EN LAS ZONAS VERDES. En el área correspondiente parque, el urbanizador deberá realizar la empedradización y la arborización, así como dotarla de los servicios necesarios de agua y construir los senderos y campos deportivos que forman el parque. Estas dotaciones junto con el área respectiva, deben cederse al Municipio para destinarlas a uso público. La arborización debe hacerse con especies nativas y se debe ubicar un árbol por cada cinco metros de andén.

ARTICULO 114. DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LAS ZONAS DE ESCUELA.

El área destinada a escuela podrá vincularse estrechamente al parque y el urbanizador deberá dotarla de servicios públicos y acceso a las vías públicas.

ARTICULO 115. CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN. Toda proyecto deberá ceder a título gratuito las zonas de uso público.

CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN PARA ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO

Uso	Norma
Residencial unifamiliar y bifamiliar	50.00m ² por unidad, no inferior a 20% del área del lote

Parcelas suburbanas	15 % del área bruta a parcelar Comercial 20% del área neta a urbanizar
Construir Agro- Industrial	20% del área bruta del terreno
Institucional	20% del área bruta del terreno.

PARÁGRAFO ÚNICO. Del área total de cesión se podrá destinar máximo el 40% para equipamiento de servicios

ARTICULO 116. CRITERIO DE LOCALIZACION DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

Para la ubicación de las áreas de cesión se debe tener en cuenta los siguientes criterios:

- Ser franjas longitudinales ubicadas sobre vías del Plan Vial estructural de la ciudad y zonas de protección de acequias o del sistema hídrico.
- Deben coincidir con los corredores identificados en el Macroproyecto de Ciclovías y andenes
- La dimensión de estas zonas deben permitir el adecuado localizador) de equipamientos de escala mediana y grande tales como:
 - * Establecimientos educativos de gran cobertura (todos los niveles)
 - * Hospitales de primer nivel
 - * Canchas de fútbol, béisbol, etc.
 - * Ancianatos y centros de bienestar.
 - * Estaciones de policía
 - * Estaciones de bomberos.
 - * Centros administrativos municipales descentralizados (pago de servicios, impuestos, quejas, etc.
 - * Centros culturales comunales y a nivel ciudad
 - * Centros locales de abastecimiento.
 - * Terminales y paraderos de transporte urbano y de ciclovías
 - * Iglesias y centros de culto.
- Dependiendo del tipo de operación, estas zonas deben tener mínimo 50.00mts de lado

y un área mínima de 15000.00m²

- Cuando la localización de estas áreas no esta establecida en el Plano de Zonificación del Espacio privado, debe concertarse con la Oficina de Planeación Municipal para su ubicación.

ARTICULO 117. PROHIBICIÓN DE CERRAR EL ESPACIO PÚBLICO. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre transito. Para el caso de parques y zonas verdes del nivel de barrio que tengan carácter de uso público, el Municipio podrá encargar a las Juntas de Acción Comunal u otras organizaciones cívicas sin animo de lucro que representen los intereses del barrio, el mantenimiento y dotación siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.

ARTICULO 118. VÍAS Y ESTACIONAMIENTO. El urbanizador deberá ceder todas las áreas correspondientes a vías y estacionamientos públicos. El porcentaje de las áreas de vías estará de acuerdo con las necesidades y diseños de la lotificación. El área destinada a estacionamientos deberá regirse por el número de cupos exigidos en cada zona.

ARTICULO 119. AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL. Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una urbanización y de conformidad con el Plan Vial, su terreno se encuentre afectado por vías arterías o vías del sistema primario y secundario, el área correspondiente a estas vías que excediere de un 12% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el propietario por la Alcaldía Municipal.

ARTICULO 120. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS DEL PLAN VIAL. En el caso previsto en el artículo anterior, el interesado deberá ejecutar la totalidad de las obras de construcción de las vías del Plan Vial que afecten su predio, pero será de cuenta del Municipio el 50% del costo de la construcción de las calzadas en las vías del sistema primario y secundario.

PARÁGRAFO ÚNICO. CALZADAS. La construcción de las calzadas mencionadas deberá ajustarse a las especificaciones que fije la Secretaría de Obras Públicas. La obra será interventoriada por dicha Secretaría y los volúmenes de obra serán determinados

con base a los precios unitarios establecidos por ella en la fecha de su ejecución.

LIBRO OCTAVO

CAPITULO PRIMERO

SANCIONES, VIGENCIA Y DEROGACIÓN

ARTICULO 121. SANCIONES. El cumplimiento de este Reglamento de Zonificación para el municipio de Manaure, es de obligatorio cumplimiento, su no cumplimiento ocasionará sanciones, las cuales están estipuladas en el Capítulo Quinto del Decreto o del que haga sus veces, en el caso de que este sea derogado total o parcialmente o sea objeto de una revisión o complementación.

ARTICULO 122. VIGENCIA Y DEROGACIÓN. Este Código, entrará en vigencia, a partir de su publicación, una vez sea sancionado por el Concejo Municipal del municipio de Manaure, y haya cumplido todos los trámites de Ley, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.