

CONTENIDO

<u>PROYECTO DE ACUERDO.....</u>	<u>4</u>
<u>EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....</u>	<u>5</u>
<u>ACUERDO NÚMERO 002 DE 2002.....</u>	<u>6</u>
EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PALMAS DEL SOCORRO.....	6
<u>ACUERDA:.....</u>	<u>6</u>
Artículo 1 - Adopción.....	6
<u>COMPONENTE GENERAL.....</u>	<u>6</u>
<u>PRINCIPIOS BÁSICOS.....</u>	<u>6</u>
Artículo 2 - El ordenamiento territorial.....	6
Artículo 3 - El plan de ordenamiento territorial.....	6
Artículo 4 - Principios básicos del plan de ordenamiento territorial municipal.....	7
Artículo 5 - Políticas de ordenamiento territorial municipal.....	7
<u>OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....</u>	<u>7</u>
Artículo 6 - Objetivos de largo plazo.....	7
Artículo 7 - Estrategias de largo plazo.....	8
Artículo 8 - Políticas de largo plazo.....	8
Artículo 9 - Visión de Futuro.....	9
<u>CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....</u>	<u>9</u>
Artículo 10 - División del territorio municipal en suelo urbano y suelo rural.....	9
Artículo 11 - Suelo urbano.....	9
Artículo 12 - Suelo de expansión urbana.....	9
Artículo 13 - Suelo de protección	10
Artículo 14 - Suelo rural.....	10
Artículo 15 - Delimitación de áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.....	10
TIPO DE PROTECCIÓN.....	10
Artículo 15-1 Determinación de áreas expuestas a amenazas naturales.....	12
<u>COMPONENTE URBANO.....</u>	<u>13</u>
<u>MODELO TERRITORIAL URBANO.....</u>	<u>13</u>
Artículo 16 - Definición del modelo territorial urbano.....	13
<u>ESTRATEGIA Y POLÍTICAS URBANAS.....</u>	<u>13</u>
Artículo 17 - Estrategia de desarrollo urbano.....	13
Artículo 18 - Políticas de desarrollo urbano.....	13
Artículo 19 - Definición de políticas de crecimiento urbano:.....	13
Artículo 20 - Definición del Perímetro de Servicios.....	14
<u>SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANOS.....</u>	<u>14</u>
Artículo 21 - Estructura Urbana.....	14
Artículo 22 - Vías regionales.....	14
Artículo 23 - Vías locales.....	14

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – MUNICIPIO DE PALMAS DEL SOCORRO

Artículo 24 - Espacio público.....	15
Artículo 25 - Zonificación funcional del casco urbano.....	15
Áreas morfológicas homogéneas.....	15
<u> USOS DEL SUELO URBANO.....</u>	<u>15</u>
Artículo 26 - Clasificación de los usos del suelo urbano.....	15
Artículo 27 - Definición de usos del suelo urbano.....	16
Artículo 28 - Areas de actividad del suelo urbano.....	17
-Áreas de Actividad Múltiple - AAM.....	17
-Áreas de Actividad Institucional - AAD.....	17
-Áreas de Actividad Industrial - AAN.....	17
-Áreas de Actividad Residencial - AAR.....	18
Artículo 29 - Zonificación funcional.....	18
Artículo 30 - Areas de expansión.....	18
Artículo 31 - Areas de expansión norte.....	19
Artículo 32 - Areas de expansión sur.....	19
<u> NORMAS PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....</u>	<u>20</u>
Artículo 33 - Definición de actuaciones urbanísticas.....	20
Artículo 34 - Tratamientos.....	20
Artículo 35 - Sistema de disposición final de residuos sólidos y líquidos.....	21
Artículo 36 - Aspectos básicos para los procesos de urbanización en áreas urbanas y de expansión.....	21
Artículo 37 - Modalidades de urbanización.....	22
Artículo 38 - Modalidades por el uso predominante.....	22
Artículo 39 - Elementos básicos de regulación y obligaciones.....	23
Artículo 40 - Criterios ambientales para los desarrollos urbanísticos.....	23
Artículo 41 - Tratamientos de aguas crudas, residuales o servidas.....	24
Artículo 42 - Estudios geotécnicos.....	24
Artículo 43 - Vías en los desarrollos urbanísticos.....	24
Artículo 44 - Vinculación a la malla urbana.....	24
Artículo 45 - Redes de servicios públicos.....	25
Artículo 46 - Vías obligadas.....	25
Artículo 47 - Construcción parcial de vías.....	25
Artículo 48 - Vías de servicio paralelas.....	26
Artículo 49 - Longitud máxima de vías o senderos peatonales.....	26
Artículo 50 - Vías vehiculares sin continuidad.....	26
Artículo 51 - Vías en desarrollos urbanísticos residenciales.....	26
Artículo 52 - Construcción de equipamiento colectivo en desarrollos urbanísticos residenciales.....	27
Artículo 53 - Aspectos básicos para los procesos de partición y parcelación rural.....	27
Artículo 54 - Licencias de construcción y de parcelación.....	27
Artículo 55 - Vivienda campesina.....	27
Artículo 56 - Vivienda campestre.....	27
Artículo 57 - Parámetros generales para la construcción urbana.....	28
Artículo 58 - Aspectos viales.....	31
Artículo 59 - Vinculación al sistema vial existente o proyectado.....	31
Artículo 60 - Infraestructura de servicios públicos.....	32
Artículo 61 - Usos diferentes al residencial.....	32

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – MUNICIPIO DE PALMAS DEL SOCORRO

Artículo 62 - Normas de planes parciales.....	32
Artículo 63 - Reparto de carga y beneficio.....	33
Artículo 64 - Area de estudio de los planes parciales.....	33
Artículo 65 - Contenido de los planes parciales.....	33
Artículo 66 - Unidad de actuación urbanística.....	34
Artículo 67 - Uso complementarios de los planes parciales.....	34
<u>COMPONENTE RURAL.....</u>	<u>34</u>
<u>CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.....</u>	<u>34</u>
Artículo 68 - Areas de recarga hídrica y abastecedoras, A (3.82 Km2).....	34
Artículo 69 - Areas de forestales protectora, B (2.97 Km2).....	34
Artículo 70 - Areas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, C (2.07 Km2).....	35
Artículo 71 - Agricultura semi – intensiva o semi - mecanizada sostenible, D1 (39.72 Km2).....	35
Artículo 72 - Area de actividad agropecuaria forestal sostenible, D2 (8.42 Km2).....	35
<u>COMPONENTE DE GESTIÓN.....</u>	<u>36</u>
Artículo 73 - Gestión del desarrollo territorial.....	36
Artículo 74 - La Organización política del territorio: participación y concertación.....	36
Artículo 75 - Proceso de reforma y reestructuración.....	38
Artículo 76 - Del rol de la secretaria de Planeación.....	38
Artículo 77 - Instrumento para la gestión asociada.....	39
Artículo 78 - La Asociación Voluntaria.....	39
Artículo 79 - Las Unidades de Actuación Urbanística.....	39
Artículo 80 - Instrumento para aumentar la oferta del suelo.....	40
Artículo 81 - Instrumentos para financiar proyectos estratégicos.....	42
Artículo 82 - Instrumento para financiar el desarrollo territorial.....	42
Artículo 83 - Instrumento financiero para la gestión del desarrollo urbano.....	45
Artículo 84 - Instrumentos complementarios para la gestión ambiental.....	49
<u>DISPOSICIONES FINALES.....</u>	<u>50</u>
Artículo 85 - Vigencia y modificación del esquema de ordenamiento territorial.....	50
Artículo 86 - Revisiones.....	50

TABLA DE CUADROS

<u>CUADRO 1 CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO.....</u>	<u>10</u>
<u>CUADRO 2 ZONIFICACIÓN FUNCIONAL DEL ÁREA DE EXPANSIÓN NORTE.....</u>	<u>19</u>
<u>CUADRO 3 ZONIFICACIÓN FUNCIONAL DEL ÁREA DE EXPANSIÓN SUR.....</u>	<u>19</u>
<u>CUADRO 4 PARÁMETROS GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN URBANA.....</u>	<u>29</u>

PROYECTO DE ACUERDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Honorables Concejales:

Hemos culminado una etapa, quizá la más importante de los últimos tiempos ya que marca un hito en los sistemas de planificación social y urbana: Hemos elaborado el Esquema de Ordenamiento Territorial de Palmas del Socorro, que hoy les presento para su consideración.

Digo que es quizá la etapa más importante de los últimos tiempos porque hemos realizado un esfuerzo de planificación que llevará a Palmas del Socorro al tercer milenio y para ello hemos utilizado todo nuestro empeño y el invaluable aporte del talento profesional de personas idóneas quienes han realizado toda la labor de investigación y proyección al futuro de las etapas que tuvimos que salvar para entregarle a Palmas del Socorro este documento.

Más que una obligación de la Ley, el Esquema de Ordenamiento Territorial es una necesidad y una urgencia; vemos cada día cómo nuestro municipio se transforma. Hoy Palmas del Socorro entra a una nueva forma de ver y de pensar las cosas y, sobretodo, de dar solución a los problemas más sentidos de nuestra población. Esta es la certeza con la que ustedes deben examinar el documento y esa certeza los conducirá a proporcionar la mejor herramienta de desarrollo de que tendremos oportunidad de implementar.

A través de la lectura del documento ustedes encontrarán palabras como territorio, ciudad, comunidad, desarrollo, visión de futuro. No son simples palabras; significan las ideas con las que queremos identificarnos en adelante, ya que la definición del territorio se funda en el reconocimiento de la comunidad ciudadana. El ordenamiento del territorio debe ser por tanto, el reconocimiento de las formas culturales, políticas, sociales, económicas, antropológicas, ambientales, geográficas, mitológicas, narrativas y arquitectónicas de apropiación y territorialización que realizan los colectivos e individuos, tanto en el tiempo como en el espacio de lo local, lo regional, lo nacional y lo global y estos conceptos están claramente definidos allí.

Así mismo encontrarán la visión de futuro de Palmas del Socorro: “El municipio de Palmas del Socorro será modelo agroindustrial, cultural y ecoturístico de la provincia comunera. Sus calles ancestrales albergarán a sus visitantes y le contarán sus historias, sus gentes serán reconocidas por su amabilidad y el fuerino encontrará un sitio donde realizar sus expectativas de recreación cultural. El campo también tiene lugar en el futuro de Palmas del Socorro, será el espacio para cultivar la esperanza, la tierra que abonará el desarrollo, el verde de la paz que reúne el firmamento”.

Así quiero que sea nuestra municipio . Ese es mi mensaje.

HERNANDO MONSALVE A.
ALCALDE MUNICIPAL

ACUERDO NÚMERO 002 DE 2002

Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PALMAS DEL SOCORRO

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las conferidas por los artículos 311 y 313 de la constitución política y por las leyes 546 de 1999, 388 de 1997, 152 de 1994, 136 de 1994, 99 de 1993, 9 de 1989 y el decreto ley 1333 de 1986.

ACUERDA:

Artículo 1 - Adopción

Adóptese el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Palmas de Socorro, consignado en los siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas de los documentos diagnóstico, formulación.

COMPONENTE GENERAL

PRINCIPIOS BÁSICOS

Artículo 2 - El ordenamiento territorial

El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

Artículo 3 - El plan de ordenamiento territorial

El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y de los equipamientos colectivos.

Artículo 4 - Principios básicos del plan de ordenamiento territorial municipal

El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial se adelantará bajo los principios de:

1. **Integralidad:** caracteriza las dinámicas y estructuras territoriales bajo una aproximación holística al considerar las dimensiones biofísica, económica, sociocultural, político-administrativa y espacial, de forma interactuante en el territorio.
2. **Articulación:** el proceso de OT establece armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectoriales y ambientales en todos los niveles territoriales.
3. **Participación:** aporta legitimidad y viabilidad al proceso. Depende de la participación de los actores sociales y busca garantizar el control ciudadano sobre las decisiones del Gobierno.
4. **Prospección:** la prospectiva territorial permite identificar las tendencias de uso y ocupación del territorio y el impacto que sobre él tienen las políticas sectoriales y macroeconómicas. El futuro de los procesos de uso y ocupación y las medidas previstas para la materialización del futuro deseado se apoyan en el diseño de escenarios, sobre los cuales se gestionará y gerenciará el desarrollo territorial local.
5. **Distribución de competencias:** bajo los principios de complementariedad, subsidiaridad y concurrencia (ley 152 de 1994), el OT incorporará los aspectos relacionados con las funciones territoriales y competencias de las entidades territoriales o administrativas.
6. **Equilibrio territorial:** la ejecución de políticas del OT busca reducir los desequilibrios territoriales y mejorar las condiciones de vida de su población a través de la adecuada distribución de actividades y servicios básicos, la mejor organización funcional del territorio y las posibilidades de su uso.
7. **Sostenibilidad ambiental:** garantiza que el uso actual de los recursos naturales no impida a las próximas generaciones su utilización y calidad adecuadas.

Artículo 5 - Políticas de ordenamiento territorial municipal

El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

1. mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la ley 388 de 1997.
2. Preservación del patrimonio ecológico y cultural del Municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
3. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre sector urbano y rural, en su contexto regional.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 6 - Objetivos de largo plazo

Son objetivos de largo plazo en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Palmas del Socorro:

1. Estructurar un modelo de ordenamiento territorial (urbano - rural) que parta del reconocimiento de las fortalezas y limitaciones del Municipio, que racionalice y optimice el uso de los recursos humanos y naturales existentes en el territorio de una forma sostenible, que convalide los conocimientos locales y fortalezca la identidad y sentido de pertenencia de sus habitantes.
2. Establecer, en forma participativa, un modelo de ordenamiento territorial fundado en los principios de la integralidad, sostenibilidad y carácter holístico, que armonice los objetivos del desarrollo: crecimiento, justicia social, estabilidad política institucional, que defina el papel estratégico que deben cumplir los sectores urbano y rural, y que esté articulado a la visión de futuro, la vocación económica del territorio y las potencialidades del Municipio.

Artículo 7 - Estrategias de largo plazo

Las estrategias de largo plazo permitirán visualizar la estructura general del territorio que se desea, las cuales se presentaran a continuación y se espacializa en el mapa de estructura general del territorio(FG1).

1. Estrategia 1 = Mejoramiento de la red vial intermunicipal y veredal.
2. Estrategia 2= Protección y recuperación de zonas de nacimientos, recarga hídrica y cauces.
3. Estrategia 3= Fortalecimiento del sector turístico y ecoturístico.
4. Estrategia 4= Fortalecimiento de la zona de producción agropecuaria en marco de sostenibilidad.
5. Estrategia 5= Consolidación y desarrollo de la infraestructura de alto impacto: PTAR
6. Estrategia E6= Mejoramiento integral de las viviendas del área urbana y rural.

Artículo 8 - Políticas de largo plazo

Son políticas de largo plazo en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Palmas del Socorro:

1. El EOT de Palmas del Socorro debe contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes, con la adopción de una cultura de planeación territorial que integre los componentes físico – biótico, sociocultural, institucional, ambiental, económico y físico – espacial, mediante el fortalecimiento de los procesos de autonomía, descentralización y participación ciudadana.
2. La implementación del EOT de Palmas del Socorro debe generar una estructura administrativa con equipos de trabajo interdisciplinarios, que permitan gestionar el proceso con eficiencia, aplicando en el Municipio criterios empresariales y de cultura ciudadana con planeación participativa y calidad total.
3. Incorporar las áreas estratégicas de especial significación ambiental y su transformación en zonas de protección del Municipio para conservar y proteger el medio ambiente y los

recursos naturales, en especial en todo lo que tiene que ver con la protección y conservación de las zonas donde hay bosque natural secundario y rastrojos altos, disminución gradual del uso de productos agroquímicos contaminantes y racionalizar la ampliación de la frontera agrícola.

4. Impulsar programas y proyectos agroindustriales y turísticos que permitan fomentar el desarrollo económico y social, aprovechar las ventajas comparativas y mejoren la competitividad del territorio municipal de Palmas del Socorro.
5. Ampliar la cobertura y elevar la calidad de los servicios públicos domiciliarios.
6. Propender por la modernización institucional permanente fundado en las siguientes premisas: ajuste institucional, austeridad en el gasto y racionalidad en la inversión municipal, de tal que forma que propenda por el equilibrio territorial en las acciones e inversiones del Municipio y genere una cultura de identidad y desarrollo sostenible.
7. El EOT de Palmas del Socorro como política de Estado e instrumento de planificación debe propender por una apropiada distribución de competencias y recursos entre los diferentes niveles de gobierno, para garantizar mayor responsabilidad política del Gobierno frente a la sociedad civil, fortalecer la autonomía regional y local, con el apoyo del Departamento y la Nación.
8. Garantizar el acceso a los servicios públicos domiciliarios, en términos de calidad y cobertura, para el conjunto de la población urbana y rural de Palmas del Socorro.

Artículo 9 - Visión de Futuro

El municipio de Palmas del Socorro será modelo cultural y ecoturístico de la provincia comunera. Sus calles ancestrales albergarán a sus visitantes y le contarán sus historias, sus gentes serán reconocidas por su amabilidad y el fuerino encontrará un sitio donde realizar sus expectativas de recreación cultural. El campo también tiene lugar en el futuro de Palmas del Socorro, será el espacio para cultivar la esperanza, la tierra que abonará el desarrollo, el verde de la paz que reúne el firmamento.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 10 - División del territorio municipal en suelo urbano y suelo rural

La Ley 388 de 1.997 pide la división del territorio municipal en Suelo Urbano, Suelo Rural y Suelo de Expansión, así como la localización de las Zonas de Amenazas y riesgos y la delimitación del Perímetro Urbano, ver Mapa F-1 y Anexo 1: Definición del Perímetro Urbano.

Artículo 11 - Suelo urbano

Son las áreas que cuentan con infraestructura vial y redes de servicios domiciliarios (redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado) posibilitándose su urbanización y edificación. Incluye las áreas de desarrollo incompleto dentro de áreas consolidadas con edificación y su extensión es de 0,18 Km². No podrá ser mayor al perímetro de servicios.

Artículo 12 - Suelo de expansión urbana

Corresponde a las áreas destinadas a la expansión urbana, pensando en el crecimiento del municipio, estas serán habilitadas para uso urbano, las cuales deberán encontrarse fuera de áreas de amenaza natural durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, su extensión es de 0,04 Km².

Artículo 13 - Suelo de protección

Es aquel que por sus condiciones geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable implica la restricción para urbanizarse, explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y de recursos naturales, su extensión es de 8,8 Km². Puede aparecer en cualquiera de los suelos urbano de expansión o rural.

Artículo 14 - Suelo rural

Son los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y explotación de recursos naturales, su extensión es de 48 Km². Dentro de este suelo aparece la categoría de suelo suburbano consistente en aquel suelo rural en el cual se mezclan los usos del suelo y las formas del campo y de la ciudad diferentes a las clasificadas como de expansión urbana, que podrán ser objeto de desarrollo mediante autoprestación de servicios públicos y con unas densidades y formas de ocupación restringidas.

Artículo 15 - Delimitación de áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Considerando que lo que se busca es establecer un modelo de desarrollo de carácter sostenible, fundado en la construcción de relaciones armónicas entre el hombre y la naturaleza, es necesario definir una espacialización del territorio de Palmas del Socorro y localizar unas áreas que permitan la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.

En virtud de los planteamientos anteriores, además de lo estipulado en la ley 388, ley 373, y sus decretos reglamentarios, en los lineamientos ambientales dados por el Ministerio del Medio Ambiente, la Gobernación de Santander y la Corporación Autónoma de Santander, el EOT de Palmas del Socorro establece como prioridad la necesidad de conservar y proteger el medio ambiente y los recursos naturales.

En el caso de Palmas del Socorro las áreas de Conservación y Protección quedaron establecidas tal y como se describe en el componente rural y se observa en el Mapa de Clasificación de Uso del Suelo Rural(FR1), con la siguiente ubicación y extensión.

CUADRO 1 Conservación y protección del suelo

VEREDAS	EXTENSIÓN AREA TOTAL (km ²)	TIPO DE PROTECCIÓN
Pequeñas áreas dispersas por todo el territorio	0.23	Forestal protectora (B).
Sectores de la vereda Ensillada, Barronegro y Aguabuena	3.82	Recarga hídrica abastecedora de agua (A).

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – MUNICIPIO DE PALMAS DEL SOCORRO

Pequeñas áreas por todo el territorio	4.73	Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos y quebradas. (C)
---------------------------------------	------	--

Fuente: EOT-Palmas del Socorro.

Artículo 15-1 Determinación de áreas expuestas a amenazas naturales

El municipio de Palmas del Socorro, es un territorio con una litología homogénea, de alternancia de rocas duras y blandas con buena cobertura vegetal, con un sistema de estructuras de poca afectación; según los trabajos de campo solo se presentan pequeños deslizamientos no cartografiados asociados principalmente a aberturas de carreteras. A nivel de inundaciones el Municipio tiene una red de drenaje con poca posibilidad de inundación, debido a que son cauces pequeños, con cierto encañonamiento y a la vez esta red mantiene cierta protección en los bordes de los cauces, al igual que no existe referencias históricas sobre estos eventos. En un contexto regional según Ingeominas, el municipio de Palmas del Socorro está catalogado como sismicidad moderada.

Lo anteriormente expuesto permite concluir que en el municipio presenta amenazas baja por procesos de remoción en masa, moderada por sismicidad y nula por inundación.

COMPONENTE URBANO

MODELO TERRITORIAL URBANO

Artículo 16 - Definición del modelo territorial urbano

El Modelo Territorial Urbano es el resultado, como se dijo arriba, de la Visión de Futuro concertada con la comunidad del municipio. Es la acción sostenible de construcción ecoturística que respeta las calles ancestrales y la narrativa urbana histórica, es una opción por establecer una identidad que no debe perderse y con la cual hay armonía entre sus habitantes. El Modelo Territorial urbano, encierra el conjunto de acciones que fortalecerán la vocación turística y de exaltación de valores históricos.

ESTRATEGIA Y POLÍTICAS URBANAS

Artículo 17 - Estrategia de desarrollo urbano

El desarrollo urbano de Palmas del Socorro estará orientado hacia el fortalecimiento de la infraestructura de servicios de apoyo a la actividad turística, en este orden de ideas; es necesario crear mecanismos de interpretación del ambiente urbano que hagan del municipio un centro cultural de atractivo regional. Para el logro de este objetivo, la estrategia de desarrollo urbano se implementará a través de dos acciones principales: el fortalecimiento de la imagen del municipio y la creación de espacio público lúdico para la actividad turística.

Artículo 18 - Políticas de desarrollo urbano

- 1. Fortalecimiento de la imagen del municipio:** La imagen de pueblo colonial, de leyes de indias, tiene una carga cultural de gran trascendencia y es generadora de identidad. La gente valora su pueblo y se convierte en embajador de él a donde quiera que va, por él está dispuesto hacer cambios y por él valora lo que tiene.
- 2. Creación de espacio público lúdico para la actividad turística:** Los turistas buscan pueblos amables que les permitan ratos de recreación y sano esparcimiento en lugares especialmente dotados para ello. La Plaza, La Taberna (como sitio para la disertación), El Foro, El Teatro, son espacios ideales para la recreación y a la vez son generadores de espacio público. La red vial municipal urbana, empedrada y longilínea, es el espacio público primario; ella comunica y transporta, lleva mensajes amables y recoge la gente.

Artículo 19 - Definición de políticas de crecimiento urbano:

Las políticas de crecimiento urbano son:

1. El sentido estricto, de la utilización de las áreas de expansión para el alojamiento de grandes masas de población futura. Esto quiere decir que la acción inmediata es de contención del crecimiento por la vacancia de áreas dentro del actual perímetro urbano que deben ser ocupadas antes que ensanchar el municipio.
1. **Vía Urbana Secundaria:** Las vías que organizan el barrio. Pertenecen a esta categoría todas las demás vías de barrios; calles y carreras del casco urbano.

2. **Densificación de áreas ya desarrolladas:** Los patrones de ocupación del espacio en Palmas del Socorro nos indican baja ocupación (menos del 40% del predio) y baja densidad (menos de 70 Viv/Ha).
3. **Fortalecimiento de la vivienda de campo en cercanías al casco urbano:** Otro patrón de ocupación que se ha dado en el municipio es el de Fincas de Recreo, especialmente de habitantes del Socorro que encuentran atractivo tener un lugar de veraneo y descanso en Palmas del Socorro. Esta actividad puede potenciarse para impedir la congestión del casco urbano.

Artículo 20 - Definición del Perímetro de Servicios

Los factores a tener en cuenta para la definición técnica del perímetro de servicios son:

- capacidad de diseño de los sistemas actuales de servicios públicos domiciliarios, especialmente el acueducto y el alcantarillado.
- cobertura geográfica de los servicios públicos domiciliarios.
- restricciones por accidentes o barreras naturales.

La delimitación que presentamos en este trabajo responde a los análisis que el alcance del esquema nos permitió con la información disponible en los archivos municipales y otra recabada durante la etapa de diagnóstico. en el mapa FG2, de clasificación del territorio municipal se aprecia el perímetro urbano y de servicios.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANOS

Artículo 21 - Estructura Urbana

La organización de la malla vial es el objetivo de cualquier Plan Vial. Es evidente que la estructura urbana adoptada requiere para su implementación de una clasificación de usos y de las intensidades en que éstos deben ser asignados a las respectivas áreas de actividad. El Mapa F-4 del Plan Vial muestra las jerarquías viales. El Plan Vial define las jerarquías y los perfiles en relación directa con la función que desarrollan, para lo cual se establece una clasificación en Vías Regionales y Vías Locales.

Artículo 22 - Vías regionales

Son las vías de comunicación intermunicipal que tienen un alto impacto sobre la estructura municipal y determina corredores estructurantes. Pertenecen a esta categoría la Carretera de El Socorro – Palmas y la Carretera Palmas- Guapotá.

Artículo 23 - Vías locales

2. **Vía Urbana Primaria:** Las vías urbanas de importancia dentro de cada sector, sirven como vía de penetración al sector dentro del casco urbano. Pertenecen a esta categoría: La Carrera 5 (desde la entrada del Socorro hasta la calle 7), La Calle 7 (entre carreras 5 y 6), la Calle 8 (entre carreras 5 y 6), la Carrera 6 (desde la calle 8 hasta la calle 3) y la Calle 3 (desde la carrera 6 hasta la salida a Guapotá). Esta vía no podrá estructurarse sin atender el tratamiento de Conservación Histórica de los sectores que recorre.

3. **Vía Urbana Secundaria:** Las vías que organizan el barrio. Pertenecen a esta categoría todas las demás vías de barrios; calles y carreras del casco urbano.
4. **Vía Rural:** Las carreteras que tienen la función de comunicar sectores municipales Urbano – Rurales. Pertenecen a esta categoría todas las vías veredales.

Artículo 24 - Espacio público

El espacio público en Palmas del Socorro está representado por:

1. **Las calles del damero original:** El más importante espacio público que tiene Palmas del Socorro es su trama urbana compuesta por las calles empedradas, lugar original de reunión y movilidad. Las calles que se definen como espacio público original se comprenden entre las calles 6 y 9 y las carreras 4 y 7.
2. **Las vías urbanas:** Son las demás calles y carreras urbanas no incluidas dentro del espacio público original definido arriba. Son responsabilidad del constructor responsable del proceso de urbanización y se construyen a partir de la Cesión Pública.
3. **Los parques:** Son el patrimonio ambiental más importante del municipio y se clasifican de la siguiente manera:
 - (a) **Parque Principal:** Corresponde al parque que dio origen a la trama urbana en retícula cuadrada, a partir del cual se organizan las manzanas del municipio. El Parque Principal del municipio debe consolidarse con un programa de actividades lúdicas que fortalezcan su uso.
 - (b) **Parques vecinales:** los parques vecinales son el producto de la Cesión Pública y deben preverse en el proceso de urbanización. Por regla general los parques vecinales se desarrollarán a partir de las cesiones gratuitas que los constructores deben otorgar al municipio de la siguiente manera: el 20% de la Cesión Pública por globo de terreno de 1 Ha, en forma asociada al equipamiento comunal, el cual debe tener un tratamiento de parque vecinal, arborizado o duro, un uso recreativo – pasivo, lugar de permanencia y debe ser de libre acceso.

4. **Cancha de fútbol:** Area de esparcimiento y recreación.

Artículo 25 - Zonificación funcional del casco urbano

Áreas morfológicas homogéneas

De acuerdo a las características topográficas, forma de la manzana, tamaño de predios y su vocación de vivienda residencial, se puede decir que el casco urbano presenta tres tipos de áreas morfológicas. Ver mapa FU- O

- Area morfológica homogénea por tipología de manzana atípica.
- Area morfológica homogénea de actividad residencial de media intensidad habitacional
- Area morfológica homogénea de actividad residencial de baja intensidad habitacional

USOS DEL SUELO URBANO

Artículo 26 - Clasificación de los usos del suelo urbano

La zonificación funcional del casco urbano propone los usos y sus mezclas posibles en cada Área de Actividad definida; como sigue:

1. **Uso principal:** Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

2. **Uso compatible:** Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.
3. **Uso condicionado:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades sólo se puede establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además debe ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.
4. **Uso prohibido:** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y / o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

De esta manera; se establecen los usos compatibles de cada área funcional demarcada en el municipio. La compatibilidad se determinó una vez estudiada la vocación de uso del municipio, es importante reiterar que estas normas son de carácter general y que su estudio detallado y normativa asociada corresponde a otro trabajo, que será complementario de este esquema de ordenamiento territorial.

Artículo 27 - Definición de usos del suelo urbano

Los usos del suelo urbano definen el conjunto de actividades urbanas que se realizan en cada una de las Áreas de Actividad descritas anteriormente. Los usos del suelo son:

1. **Residencial:** Comprende las diferentes formas de vivienda y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.
2. **Comercial:** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes; pueden ser actividades comerciales de pequeña y gran escala. Comercio de pequeña escala es el que se realiza en la modalidad de predio a predio en pequeños locales individuales como extensión de los usos de vivienda o institucionales. Comercio de gran escala es el que se realiza en centros comerciales como urbanización comercial o centro de mercadeo.
3. **Recreación:** Comprende las actividades de esparcimiento, turismo y recreación pasiva y activa abiertos al público. Recreación activa es la que se realiza en escenarios deportivos o al aire libre en extensiones de terreno que hacen parte del medio ambiente y el patrimonio verde del municipio. Recreación pasiva es la que se realiza en establecimientos comerciales como locales comerciales o en salas especialmente dispuestas para espectáculos audiovisuales y de entretenimiento.
4. **Servicios:** Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura) se encuentra aquí los servicios de gobierno. Servicios Sociales son los que prestan los establecimientos institucionales del equipamiento básico como colegios, centros de salud, plaza de mercado, matadero, cementerio, plaza de ferias o bomberos y los que prestan el equipamiento complementario como las iglesias. Servicios Públicos son los establecimientos que ocupan las entidades encargadas de la prestación de servicios públicos domiciliarios. Infraestructura es la actividad de generación, almacenamiento, conducción o tratamiento de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado o aseo públicos.

5. **Industrial:** Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas. Industria es la actividad de transformación de materias primas no agrícolas que se realiza en establecimientos urbanos. Agroindustria es la actividad que de transformación de productos agrícolas que se realiza en establecimientos urbanos o rurales.

Artículo 28 - Áreas de actividad del suelo urbano

Las Áreas de Actividad del suelo urbano se aprecian en el Mapa FU-1, de Usos del Suelo Urbano.

-Áreas de Actividad Múltiple - AAM

Son aquellas que por su localización en sectores de ejes viales importantes y por la función urbana allí desarrollada tienen mayor tendencia a admitir mezclas de usos. Estas mezclas serán armonizadas para la consolidación del sector de acuerdo con el modelo territorial urbano.

-Áreas de Actividad Institucional - AAD

Se han identificado algunos usos institucionales presentes en el municipio de Palmas del Socorro que son compatibles con las Áreas de Actividad Múltiple por razón de su naturaleza de prestación de servicios sociales y de gobierno.

-Áreas de Actividad Industrial - AAN

En el municipio no existen actividades industriales que precisen ordenarse salvo la actividad del matadero, no obstante; es necesario prever su desarrollo, el cual ha sido estudiado en el componente económico de este esquema de ordenamiento territorial. Para efectos de esta normativa la actividad del Matadero se clasifica dentro del uso industrial debido a que la actividad es un servicio de equipamiento comunitario

-Áreas de Actividad Residencial - AAR

Se delimitan áreas para el uso de vivienda con el objeto de proveer al municipio de zonas para programas de vivienda y densificación del casco urbano. Las áreas de actividad residencial son compatibles con otros usos como el comercio, la recreación y los servicios complementarios. La vocación del municipio hacia la vivienda debe conservarse ya que es el espacio articulador de la vida urbana de Palmas del Socorro dada sus proporciones con respecto a otros usos.

Artículo 29 - Zonificación funcional

En esta tabla se aprecian los usos y sus posibles mezclas compatibles, a sí como las prohibiciones especiales para cada caso. Es de entenderse que la autoridad municipal de planeación deberá definir en cuales casos se permiten los usos condicionados de cada área de actividad.

ÁREA DE ACTIVIDAD	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE	Comercial Pequeño Comercial Grande Servicios Sociales Servicios Públicos	Recreación Pasiva	Residencial Recreación Activa	Industria Agroindustria Infraestructura
ÁREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL	Servicios Sociales Servicios Públicos	Comercial Pequeño Comercial Grande Recreación Pasiva	Residencial Recreación Activa	Industria Agroindustria Infraestructura
ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	Industria Agroindustria	Comercial Grande Servicios Sociales Servicios Públicos Recreación Pasiva	Recreación Activa Comercial Pequeño	Residencial Infraestructura
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	Residencial	Comercial Pequeño Servicios Sociales Recreación Activa Recreación Pasiva	Comercial Grande Agroindustria Servicios Públicos Industria	Infraestructura

Artículo 30 - Areas de expansión

Las áreas de expansión son los terrenos que el municipio de Palmas del Socorro reserva para el crecimiento urbano y para cubrir las demandas de bienes y servicios locales. Estas áreas de expansión se han localizado en los extremos Norte (con una extensión de 0019 Km²) y Sur (con una extensión de 0.030 Km²) del casco urbano; conformada por los terrenos que se encuentran en la vía hacia el Socorro y en la salida hacia la veredas del sur del

territorio (Ver Mapa FU-1, de Usos del Suelo Urbano). En el área de expansión sur se ubicará la Vivienda de Interés Social del municipio.

Artículo 31 - Áreas de expansión norte

En esta Área de Expansión se desarrollarán los siguientes usos y actividades:

CUADRO 2 Zonificación funcional del Área de Expansión Norte

ÁREA DE ACTIVIDAD	DE	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	DE	Industria Agroindustria	Comercial Grande Servicios Sociales Servicios Públicos Recreación Pasiva	Recreación Activa Comercial Pequeño	Residencial Infraestructura
ÁREA DE RESERVA DE SERVICIOS	DE	Infraestructura Servicios Públicos	Comercial Pequeño Comercial Grande Industria Recreación Activa	Servicios Sociales Agroindustria Recreación Pasiva	Residencial

Fuente: Elaboración propia del Equipo E.O.T.

Artículo 32 - Áreas de expansión sur

En esta Área de Expansión se desarrollarán los siguientes usos y actividades:

CUADRO 3 Zonificación funcional del Área de Expansión Sur

ÁREA DE ACTIVIDAD	DE	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	DE	Residencial	Comercial Pequeño Servicios Sociales	Comercial Grande Agroindustria Servicios	Infraestructura

		Recreación Activa	Públicos	
		Recreación Pasiva	Industria	

Fuente: Elaboración propia del Equipo E.O.T.

NORMAS PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 33 - Definición de actuaciones urbanísticas

Las actuaciones urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial implican un conjunto de normas reguladoras del proceso de urbanización. Estas normas reguladoras van en la dirección de facilitar el desarrollo urbano y controlar la construcción ilegal. Hacen parte de este conjunto la definición de los tratamientos urbanos y las normas básicas para los procesos de urbanización.

Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión la urbanización y la edificación de inmuebles. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística; directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre los sectores público o privado. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas deberá ajustarse a los objetivos generales del Esquema de Ordenamiento Territorial o a las normas complementarias que se establezcan. Estos procesos deberán seguir los lineamientos estructurantes del Esquema de Ordenamiento Territorial en cuanto a los aspectos ambientales, de espacio público, patrimonio y la infraestructura vial y de servicios públicos, así como lo planteado en las normas básicas y en las zonas de tratamiento.

Artículo 34 - Tratamientos

Los tratamientos definen las acciones urbanísticas a realizar en los sectores del casco urbano y que se definen como acciones prioritarias. Los tratamientos, ver Mapa F-6, definidos son:

1. **Tratamiento de Desarrollo – TDE:** Garantiza la incorporación del municipio al proceso de urbanización completa del casco urbano, de los predios sin desarrollar y de aquellos de desarrollo incompleto.
2. **Tratamiento de Consolidación – TCN:** Permite la adecuación y reutilización de estructuras o edificaciones desarrolladas garantizando la coherencia entre el uso del suelo y el espacio público.
3. **Tratamiento de Conservación – TCO:** Busca que los procesos de desarrollo, consolidación y mejoramiento integral se adelanten con total respeto de los valores históricos, ambientales y arquitectónicos. También aplicable a las áreas de patrimonio ambiental.
4. **Tratamiento de Mejoramiento Integral – TMI:** Permite completar el desarrollo de los sectores con carencias o insuficiencias en la prestación de algunos servicios básicos o en la dotación de equipamientos y espacio público.

Artículo 35 - Sistema de disposición final de residuos sólidos y líquidos

En el mapa de equipamiento(FU-3) del área urbana y rural, se presentan los siguientes elementos estructurantes como:

- Ubicación de la PTAR con el objetivo de recoger los vertimientos de aguas domiciliarias y descontaminar los terrenos rurales de estos líquidos.

-Ubicación de una planta de biocompostaje a margen izquierda del área de expansión Norte con el fin de que los desechos domiciliarios orgánicos puedan convertirse en abono para el área de producción rural. Como un complemento se presenta la ubicación en el área rural de una planta de incineración para los residuos que no se puedan reciclar o biocompostaje, aunque esta opción puede invalidarse si el municipio, presenta un convenio a nivel regional para solucionar las disposición final de basuras.

Actualmente por la poca cantidad de residuos que se recoge en el casco urbano, existe un convenio con Socorro, el cual este último recibe los residuos del municipio de Palmas del Socorro.

Artículo 36 - Aspectos básicos para los procesos de urbanización en áreas urbanas y de expansión

Urbanización es el proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, comunales y recreativas y habilitado para los desarrollos urbanísticos y constructivos. Todo desarrollo urbanístico deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación, cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos ya urbanizados y las redes de servicio público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo.

Deberán adelantar procesos de urbanización los siguientes casos:

1. Todos los terrenos de más de 2.000 metros cuadrados que provengan o no del simple fraccionamiento o integración de terrenos de mayor o menor extensión, hayan éstos realizado o no el trámite urbanización; o exista un cambio en la tipología que incremente la densidad inicialmente aprobada.
2. Terrenos que se pretendan subdividir en cinco (5) o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación a la malla urbana.
3. Predios que tengan obligaciones de cesiones de zonas verdes al Municipio.
4. Predios que sin tener exigencia de cesiones deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos para lo cual harán un trámite parcial de urbanización.
5. En las unidades de actuación urbanística de que tratan los artículos 36 y siguientes de la ley 388 de 1997.

Los programas de carácter institucional como educativos, religiosos, de salud y recreativos que deban iniciar un proceso de urbanización, tendrán su reglamentación especial dependiendo de la zona de tratamiento, del uso y de los requerimientos específicos para su

adecuado funcionamiento. Las normas que regulan el proceso de desarrollo por urbanización serán aplicables a las urbanizaciones en zona urbana, suburbana, centros poblados, corregimientos y en las áreas de expansión.

Artículo 37 - Modalidades de urbanización

Para regular la forma de realización y las obligaciones urbanísticas exigibles a los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes modalidades:

Modalidades según la forma de realización del proceso de construcción de las obras

1. **Urbanización de loteo.** Proceso mediante el cual en un lote de mayor extensión se adelantan obras de urbanismo y se subdivide en lotes independientes aptos para ser habilitados con miras a la posterior construcción de edificaciones.
2. **Por construcción simultánea.** Mediante un programa paralelo en el tiempo de obras de urbanismo y construcción de edificaciones, el cual podrá desarrollarse también bajo la modalidad de etapas, siempre y cuando éstas sean autosuficientes en todas sus variables.
3. **Urbanización y construcción por etapas.** Proceso en el cual el proyecto total se subdivide para efectos constructivos, caso en el cual cada una de las diferentes etapas debe ser autosuficiente en todas sus variables.

Artículo 38 - Modalidades por el uso predominante

Son modalidades por el uso predominante:

1. **Urbanización residencial.** Corresponde a la modalidad de loteo o a la construcción de edificaciones destinadas al uso residencial y sus usos complementarios; dependiendo de la tipología de la vivienda, se clasifica en urbanización residencial unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar. Cuando se presenta la combinación de varias tipologías de vivienda, se denomina urbanización residencial mixta.
2. **Urbanización comercial y de servicios mercantiles.** Comprende la modalidad destinada a la construcción de edificaciones propias para la actividad comercial y mercantil y sus usos complementarios.
3. **Urbanización industrial.** Corresponde a los proyectos que se destinan a la construcción de edificaciones para los procesos de transformación de materias primas, ensamblaje de productos y sus usos complementarios.
4. **Urbanización institucional o de servicios a la comunidad.** Son aquellas que desarrollan lotes con destinación a equipamiento colectivo o la construcción de obras que satisfacen necesidades sociales de la comunidad, tales como salud, educación, recreación, administración pública, etc.
5. **Urbanización de uso mixto.** Son aquellas destinadas a la construcción de edificaciones para dos o más tipologías de uso compatibles.

Todo desarrollo urbanístico a desarrollar en el municipio de Palmas del Socorro requiere de la respectiva licencia de urbanización para el inicio de obras. La Curaduría Urbana o en su defecto la Oficina de Planeación Municipal, podrán conceder autorización para urbanizar y construir en forma simultánea una vez el proyecto haya obtenido la aprobación de los respectivos planos urbanísticos y constructivos. Los desarrollos por loteo o aquellos en los cuales las construcciones sean ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que ejecuten las obras de urbanismo, no podrán tener construcción simultánea; la obtención de

la licencia de construcción estará supeditada al recibo de la urbanización. Si se opta por la modalidad de construcción por etapas, éstas deberán ser autosuficientes en todos sus servicios básicos: acueducto, alcantarillado, energía, canalizaciones de telecomunicaciones, y aseo, así como en las obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento: accesos, áreas libres, parqueaderos para visitantes y privados, etc. Igualmente, los equipamientos colectivos y las áreas verdes cuando se permitan al interior del proyecto se deberán entregar en forma proporcional en cada etapa del mismo.

Artículo 39 - Elementos básicos de regulación y obligaciones

Para el proceso de urbanización se regularán los aspectos relativos a la preservación del ambiente, a las condiciones físicas de infraestructura vial, de servicios públicos básicos, de espacio público, equipamiento y la intensidad en el aprovechamiento del suelo requerido para el funcionamiento de los usos del suelo.

De acuerdo con las características específicas del lote a desarrollar y del sector donde se localiza, la Administración Municipal exigirá a los responsables del proceso de urbanización la ejecución de obras especiales como rellenos, explanaciones, puentes peatonales, estaciones de bombeo, instalaciones para la disposición y tratamiento de residuos sólidos entre otras. Además de las condiciones generales establecidas para todo proceso de urbanización, se tendrán en cuenta las exigencias de acuerdo con los parámetros normativos para las zonas: las áreas y frentes mínimos, el control de densidades máximas o mínimas, la accesibilidad, la disponibilidad de servicios públicos, el respeto a los elementos ambientales tales como retiros a corrientes de agua, la cobertura vegetal y obligaciones específicas referidas a áreas por ceder, las zonas verdes privadas, el suelo para equipamientos y las áreas de parqueo entre otros.

Todo proyecto de urbanización localizado en zonas a urbanizar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana, en zonas ya urbanizadas, requieren el análisis previo del terreno seleccionado, en los aspectos relacionados con higiene, salubridad, estabilidad del terreno, accesibilidad, cobertura de los servicios públicos, cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, retiros a corrientes de agua y zonas de reforestación de acuerdo con los lineamientos estructurantes establecidos en el presente Esquema de Ordenamiento.

De acuerdo con las características específicas del lote por desarrollar y del sector donde se localiza, se podrá exigir a los responsables del proceso de urbanización la ejecución de obras especiales como rellenos, explanaciones, puentes peatonales, estaciones de bombeo, instalaciones locales para la disposición y tratamiento de residuos sólidos, entre otras.

Artículo 40 - Criterios ambientales para los desarrollos urbanísticos

Los principales controles asociados con las áreas de reserva para la preservación y conservación del medio natural y del espacio público, son:

1. Respetar las rondas hídricas y demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables por el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico. En este caso deberán restituirse a la ronda hídrica las porciones de terreno que hayan sido invadidas por el

proceso de construcción una vez su uso urbano pierda vigencia, a fin de conservar la franja de ronda uniforme.

2. Considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
3. Determinar las situaciones de riesgo, sobre las cuales se controlarán las intervenciones de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.
4. Respetar la cobertura vegetal de importancia ambiental; sobre estas áreas de valor paisajístico y ambiental será necesario proteger y conservar los elementos naturales con mérito especial para el paisaje, el ambiente y el espacio público y a ello se supeditará la intervención urbanística o constructiva.
5. Relacionar las áreas o zonas destinadas al uso público generadas en cumplimiento de la obligación urbanística del terreno a urbanizar con la estructura existente de espacio público en su área de influencia.

Artículo 41 - Tratamientos de aguas crudas, residuales o servidas

Lo relacionado con la localización y construcción de plantas de tratamiento para aguas crudas, residuales o servidas se regirá por los lineamientos generales y las normas establecidas por las autoridades ambientales competentes.

Artículo 42 - Estudios geotécnicos

De acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sísmo resistente NSR-98, ley 400 de 1997 y su decreto reglamentario 33 de 1998, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Título H del mencionado Decreto o en su defecto a la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto.

Artículo 43 - Vías en los desarrollos urbanísticos

Se regirán por las normas generales contenidas en la presente reglamentación y en las específicas que se desprendan de ésta.

Artículo 44 - Vinculación a la malla urbana

Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público tales como alcantarillados de aguas lluvias y aguas residuales, acueducto, telecomunicaciones, energía y alumbrado público y las vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo, el interesado deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación. Ningún lote de un desarrollo urbanístico podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública o privada, superior a 500 metros de una vía vehicular con especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo. Todos los lotes o edificaciones del proyecto a desarrollar deberán prever el acceso directo desde una vía pública o privada, ya sea ésta vehicular o peatonal, cumpliendo con las especificaciones establecidas en la reglamentación específica. Si el lote a desarrollar o construir no se encuentra vinculado a la malla urbana mediante una vía construida con la sección mínima establecida, el urbanizador deberá garantizar su ejecución previa a la iniciación de las obras de urbanismo.

Artículo 45 - Redes de servicios públicos

Las redes que deben construirse en los proyectos de desarrollos urbanísticos se extenderán en lo posible por área pública y se harán a cargo del urbanizador; sin embargo, cuando se proyecten por áreas privadas o comunes deben ser libres de construcción, en cuyo caso el mantenimiento corresponderá a los particulares. Las redes de servicio público respetarán los diferentes aspectos establecidos en materia del espacio público y el medio ambiente.

Artículo 46 - Vías obligadas

Toda vía consignada en el presente Esquema de Ordenamiento, tendrá el carácter de vía obligada y la Secretaría de Planeación Municipal estará en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su terreno ante esta dependencia. La exigencia de vías obligadas deberá ser cumplida por todo lote mayor a 2.000 metros cuadrados que sea objeto de urbanización o partición. Cuando las vías obligadas correspondan a los sistemas nacional, regional, metropolitano, autopistas urbanas y arterial, y ésta no ha sido ejecutada ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, el interesado construirá el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto, si lo requiere para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico. De no necesitar el interesado la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento del desarrollo urbanístico, el interesado respetará el alineamiento del proyecto vial y dejará libre de construcción la faja real requerida, efectuando el movimiento de tierra a nivel de rasante. En caso de estar construida y tenerse proyectada su ampliación, ésta será ejecutada por el interesado en el tramo que le incida en el lote.

Las vías de menor jerarquía, es decir, las de los sistemas colector y de servicio que afecten un lote deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos, de acuerdo con las exigencias de la Secretaría de Obras Públicas y las Empresas Públicas de Palmas del Socorro. Las vías de acceso deberán construirse con una calzada mínima de siete (7) metros.

En todos estos eventos el interesado cederá la vía o la faja real de terreno a título gratuito a favor del municipio de Palmas del Socorro. Entiéndase por faja real de un proyecto vial la sección total de la faja de terreno que garantice el alineamiento horizontal y vertical del proyecto.

Artículo 47 - Construcción parcial de vías

Se podrá dar bajo las siguientes modalidades:

1. **Construcción de un tramo de vía obligada.** Cuando un desarrollo urbanístico tenga un requerimiento de vía obligada y ésta corresponda a un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial Municipal; el interesado deberá construir la totalidad de la vía dentro de su proyecto, bajo las condiciones de diseño que determine la oficina de Planeación Municipal, garantizando la continuidad vial en el sector.
2. **Construcción parcial de la sección transversal de vía obligada.** Podrá autorizarse si el urbanizador no es propietario del total del área comprometida con el proyecto vial, o si siendo dueño de ésta, la vía sea limítrofe y con su construcción total se beneficie al

propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad a favor del municipio de Palmas del Socorro.

La construcción parcial será posible siempre que la vía no constituya el acceso principal al proyecto, que las redes de servicio público no sean necesarias para atender las edificaciones por construir y que la vía quede con una sección mínima que permita su adecuado funcionamiento.

Artículo 48 - Vías de servicio paralelas

Cuando una vía correspondiente a los sistemas arterial, regional o urbano atraviese o limite un desarrollo urbanístico, se deben diseñar y construir, por parte del interesado, vías de servicio paralelas con sus respectivas zonas de transición en los empalmes con la troncal, regional o arterial respectiva.

Cuando por condiciones topográficas no sea posible la construcción de las vías de servicio paralelas, o cuando por conformación del sector no se justifique, se podrá adoptar otra alternativa viable para dar seguridad al acceso y salida del desarrollo urbanístico hacia la vía arterial, regional o urbana que se relacione con el terreno.

Artículo 49 - Longitud máxima de vías o senderos peatonales

Con el objeto de no generar extra recorridos en los desarrollos urbanísticos, así como por razones de seguridad, se determinará una longitud máxima de las vías o senderos peatonales; así mismo, para garantizar su funcionalidad, las pendientes de las vías y de los senderos deberán cumplir con la reglamentación específica. La longitud máxima de los senderos peatonales será de 150 m y su pendiente no debe exceder el 9%, se deben disponer descansos intermedios cada 10 peldaños como máximo. Los senderos deben ubicarse entre vías vehiculares por ambos extremos o vía vehicular por uno de sus extremos y área libre por el otro.

Artículo 50 - Vías vehiculares sin continuidad

Cuando en un desarrollo urbanístico se proyecten vías vehiculares sin continuidad, se debe contemplar la construcción de volteaderos que garanticen el orden de la circulación vehicular.

Artículo 51 - Vías en desarrollos urbanísticos residenciales

Todos los desarrollos urbanísticos residenciales deben estar vinculados a la malla urbana mediante una vía urbana primaria o secundaria.

La sección mínima de las vías vehiculares internas (públicas o privadas) será de 6.00 m de calzada y andenes laterales de 1.50 m; las vías peatonales, tendrán sección mínima de 3.00 m, distribuidas así: zona verde central de 0.50 m y andenes laterales de 1.50 m. Sobre estas vías siempre será exigible un retiro adicional dependiendo del tipo de fachada.

Artículo 52 - Construcción de equipamiento colectivo en desarrollos urbanísticos residenciales

Cuando se trate de desarrollos urbanísticos de 100 o más unidades de vivienda, las áreas construidas para equipamiento colectivo se podrán disponer al interior del desarrollo pudiendo a juicio de Planeación Municipal, compensar en otras zonas de la ciudad o pagar en dinero su equivalente, considerando las características y dotación del sector donde se ubique.

En las modalidades de construcción simultanea o de urbanización y construcción por etapas, cuando las áreas para equipamiento colectivo se dispongan al interior del desarrollo urbanístico, la edificación para estos equipamientos se ubicará sobre las dos primeras etapas y no podrá fraccionarse con áreas inferiores a 100 m².

La obligación para la construcción de equipamiento colectivo se podrá cumplir como construcción nueva, reforma y adición, de acuerdo con el procedimiento que para el efecto se establezca y será de un (1) metro cuadrado por vivienda en todas las tipologías.

Artículo 53 - Aspectos básicos para los procesos de partición y parcelación rural

La determinación de las siguientes exigencias se hace en procura del desarrollo armónico de la zona rural. Se tendrá en cuenta la legislación agraria y ambiental y como principio fundamental se propenderá por la protección del medio ambiente y los recursos naturales, para los procesos de construcción, partición y parcelación, con la diferencia de que la exigencia de cesiones sólo es aplicable a estos últimos. La reglamentación específica definirá los aprovechamientos, las cesiones gratuitas para vías locales, espacio público, afectaciones de vías públicas, las redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y los equipamientos comunitarios.

Artículo 54 - Licencias de construcción y de parcelación

Toda subdivisión o loteo en suelo rural para el otorgamiento de su respectiva licencia (artículo 99 de la ley 388 de 1997) deberá ajustarse a la normativa vigente para su desarrollo.

Artículo 55 - Vivienda campesina

Corresponde a la edificación destinada al uso residencial localizada en zona rural, en lotes donde predominan los usos propios del área rural. Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria o a la preservación de las áreas clasificadas como suelos de protección.

Artículo 56 - Vivienda campestre

Corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural, en lotes que no cuentan con predominio en los usos propios del área rural. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas. Se consideran desarrollos

con características asimilables a lo urbano y se imputarán las cargas propias de los inmuebles urbanos.

Artículo 57 - Parámetros generales para la construcción urbana

La determinación de las exigencias de la siguiente tabla se hace en procura del desarrollo armónico de la zona urbana. Se tendrá en cuenta la legislación urbana y ambiental y como principio fundamental se propenderá por la protección del medio ambiente y los recursos naturales, para los procesos de construcción en cualquier modalidad de urbanización.

CUADRO 4 Parámetros generales para la construcción urbana

ÁREAS DE ACTIVIDAD	ZONA DE TRATAMIENTO	ALTURAS		AISLAMIENTOS			PARQUEOS		CESIÓN PÚBLICA				ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
		MÍNIMA	MÁXIMA	ANTERIOR	LATERAL	POSTERIOR	PRIVADOS	PÚBLICOS	VÍAS	ZONAS VERDES	ANDENES	EQUIPAMIENTO		
AAM	TDE	1 piso	2 pisos	1,5 mt con voladizo de 1,0 mt	-	3,0 mt	1 por cada 25 m ² construidos	1 por cada 50 m ² construidos	Franja de 4,0 mt por lado de fachada	Franja de 2,0 mt por lado de fachada	Franja de 1,5 mt por lado de fachada	-	0,8	1,6
	TCO	actual	actual										-	-
	TCN	1 piso	3 pisos										0,7	2,1
	TMI	1 piso	3 pisos										-	-
AAD	TDE	1 piso	2 pisos	5,0 mt con voladizo de 2,0 mt	-	5,0 mt	1 por cada 50 m ² construidos	1 por cada 200 m ² construidos	Franja de 4,0 mt por lado de fachada	Franja de 1,5 mt por lado de fachada	Franja de 2,5 mt por lado de fachada	30% del área bruta del lote (*)	0,9	1,8
	TCO	actual	actual										-	-
	TCN	-	-										-	-
	TMI	-	-										-	-
AAN	TDE	1 piso	2 pisos	3,0 mt con	-	5,0 mt	1 por cada 100	1 por cada 300	Franja de 4,0 mt	Franja de 2,0 mt	Franja de 3,0 mt	30% del área	0,8	1,6
	TCO	actual	actual										-	-

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – MUNICIPIO DE PALMAS DEL SOCORRO

	TCN	1 piso	2 pisos										0,7	1,4
	TMI	1 piso	2 pisos	voladizo de 1,0			m ² construidos	m ² construidos	por lado de	por lado de	por lado de	bruta del lote	-	-
AAR	TDE	1 piso	3 pisos	2,0 mt con voladizo de 1,0 mt	-	2,5 mt	1 por cada viviendas	1 por cada 5 viviendas	Franja de 3,0 mt por lado de fachada	Franja de 1,0 mt por lado de fachada	Franja de 1,5 mt por lado de fachada	20% del área bruta del lote (*)	0,8	2,4
	TCO	actual	actual										-	-
	TCN	1 piso	3 pisos										0,7	2,1
	TMI	1 piso	3 pisos										-	-
ARS	TDE	1 piso	2 pisos										0,8	1,6
	TCO	-	-										-	-
	TCN	1 piso	3 pisos	10,0 mt	-	5,0 mt	1 por cada 50 m ² construidos	1 por cada 200 m ² construidos	Franja de 4,0 mt por lado de fachada	Franja de 2,0 mt por lado de fachada	Franja de 3,0 mt por lado de fachada	30% del área bruta del lote (*)	0,7	2,1
	TMI	1 piso	3 pisos										-	-

AAM: Área de Actividad Múltiple; **AAD:** Área de Actividad Industrial; **AAN:** Área de Actividad Institucional; **AAR:** Área de Actividad Residencial; **ARS:** Área de Reserva de Servicios.

TDE: Tratamiento de Desarrollo; **TCO:** Tratamiento de Conservación; **TCN:** Tratamiento de Consolidación; **TMI:** Tratamiento de Mejoramiento Integral.

(*): Aplica para proyectos con más de 1 Ha de área bruta de terreno.

Artículo 58 - Aspectos viales

Los aspectos viales se regularán considerando lo definido en el plan vial, teniendo en cuenta las jerarquías de vías que interconectan los corregimientos, las veredas y núcleos veredales, acorde con la vocación y uso de las diferentes zonas de tratamiento.

El interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, a la pendiente, al régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca. Además tendrá en cuenta que:

1. La sección mínima de la vía deberá estar conformada por: superficie de rodadura, zonas laterales para adecuar cunetas, andenes o zonas verdes.
2. El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima que se determine en la reglamentación específica a partir del eje de la vía, y será en elemento artificial transparente con restricción de altura o seto vivo con una altura que permita la visual.
3. La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo que se determina en el plan vial.
4. Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

Artículo 59 - Vinculación al sistema vial existente o proyectado

Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima estipulada en el plan vial. Los lotes cuyos accesos sean a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida para las vías dependiendo del carácter de la misma; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección. Para vías obligadas puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el plan vial.

En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

En suelos de protección en las áreas forestales protectoras - productoras y productoras, las intervenciones que originen subdivisión de predios tendrán restringida la posibilidad de acceso a través de vías vehiculares. En suelos de protección en las áreas forestales protectoras no se admitirán nuevos fraccionamientos, así mismo no se permitirán desarrollos constructivos ni nuevas aperturas viales a partir de la vigencia de la presente normatividad.

Artículo 60 - Infraestructura de servicios públicos

El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, energía y disposición de aguas residuales. En caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas.

Artículo 61 - Usos diferentes al residencial

Para actividades diferentes al uso residencial, tales como las de servicio vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, culturales, benéfico asistenciales, religiosas, centros científicos, funerarias, cementerios, de acopio y terciarias en general, se definirá una reglamentación específica que contemple la protección de los suelos de la zona, que la construcción de la edificación no genere impactos en el medio en que se emplaza y que esté determinada por un índice máximo de ocupación y área máxima edificable, que se cuente con el área de lote necesaria para el adecuado funcionamiento de la actividad y con los requerimientos específicos al interior de la misma. En el caso de la proximidad entre usos no compatibles o que estando en colindancia requieran aislamientos, se registrarán por los retiros que para el efecto se determinen.

Artículo 62 - Normas de planes parciales

Podrán ser formulados y aprobados Planes Parciales en cualquier porción del suelo urbano, suburbano, de expansión o rural del municipio de Palmas del Socorro, y en cualquier momento durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, para lo cual se observarán las disposiciones reglamentarias de la ley 388 de 1997 al respecto y las siguientes normas:

- Los planes parciales que sean formulados y puestos en consideración para su aprobación a la administración municipal en suelos de expansión y en zonas con tratamiento de Desarrollo y Renovación Urbana, deberán contemplar como área mínima a planificar mediante este instrumento, el área del correspondiente polígono.
- De igual forma, los planes parciales propuestos en suelos urbanos con tratamientos de Mejoramiento integral, Consolidación y Conservación poseerán como áreas mínimas a contemplar, una manzana de las existentes al interior del polígono en particular.
- Las zonas con tratamiento de Redesarrollo deberán proponer el plan parcial para toda la zona de tratamiento.
- La Oficina de Planeación Municipal será la encargada de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia del proyecto de plan parcial, de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Esquema de Ordenamiento Territorial para la posterior aprobación del Alcalde.
- Sin perjuicio de lo anterior, la administración municipal, a través de la Oficina de Planeación, podrá hacer sugerencias adicionales a cada caso presentado para su revisión y posterior aprobación mediante Decreto del Alcalde. Igualmente será ésta la encargada de conceptuar y justificar si se requiere o no a partir de la naturaleza e implicaciones de la propuesta, o si es requerido expresamente por las normas vigentes, la aprobación en los

- asuntos estrictamente ambientales, por parte de la correspondiente autoridad ambiental, para lo cual será esta Oficina la encargada de presentarlo.
- La Oficina de Planeación será la encargada de presentar al Consejo Consultivo de Ordenamiento y de recoger las recomendaciones y consideraciones que allí se expresen sobre el proyecto de plan parcial.
 - La propuesta de plan parcial podrá hacer uso para su formulación de los incentivos propuestos en cada polígono en cuanto a mayor aprovechamiento en índices, alturas y otras condiciones de desarrollo que hayan sido expresamente mencionadas en el caso que se proponga un plan parcial para el polígono.
 - De igual manera, la propuesta deberá incorporar las determinantes de carácter vinculante definidas por el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, como sistemas estructurantes y demás normativas de carácter estructural y general, presentes en el correspondiente polígono.

Artículo 63 - Reparto de carga y beneficio

Teniendo en cuenta que el objetivo del presente Esquema de Ordenamiento Territorial es generar incentivos para la formulación y realización de planes parciales, vía la flexibilidad que ofrecen las normas complementarias previstas por la ley para estos casos y las condiciones de mayor aprovechamiento habilitadas por este instrumento, será condición principal para su aprobación el cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios, en el conjunto del área cobijada por el plan parcial, a través de los instrumentos complementarios previstos por la Ley, como las Unidades de Actuación Urbanística, cooperaciones entre partícipes, transferencias de derechos de construcción y desarrollo al interior del plan parcial y otros que aseguren que el mayor aprovechamiento propuesto, estará soportado al interior de su ámbito por el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos por el presente Esquema de Ordenamiento.

Artículo 64 - Area de estudio de los planes parciales

Los planes parciales podrán cobijar más de un polígono de tratamiento de manera que su área y delimitación sirva a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios, estando sujetas sus propuestas al cumplimiento de las normas estructurales y generales particulares de cada polígono o tratamiento.

Artículo 65 - Contenido de los planes parciales

Conforme a lo dispuesto en el decreto 1507 de 1998, la propuesta de plan parcial deberá contener todos los soportes técnicos y financieros necesarios para su realización y estar desarrollada en los términos allí dispuestos, de forma tal que habilitará la utilización de una normativa complementaria, que podrá utilizar los incentivos planteados por el presente Esquema de Ordenamiento y otras disposiciones posteriores de desarrollo urbanístico, las cuales poseerán carácter vinculante para todos los predios al interior de su delimitación.

Artículo 66 - Unidad de actuación urbanística

Los planes parciales serán el instrumento único a través del cual se definirán Unidades de Actuación Urbanística, como instrumento al interior de éstos que permiten o facilitan el reparto de cargas y beneficios, la rentabilidad de la operación en su conjunto y el logro de los objetivos del plan parcial y por ende del presente Esquema de Ordenamiento.

Artículo 67 - Uso complementarios de los planes parciales

De acuerdo con lo establecido por la ley 388 de 1997, los planes parciales adoptados podrán establecer reglamentaciones sobre usos complementarios, condicionados y prohibidos a los usos principales establecidos por el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, entendiéndose que adoptado el plan parcial en adelante éstas serán las normativas sobre usos definitivas, entre tanto se mantendrán las definiciones que sobre el tema se dictan en el presente documento. En las zonas que no se adopten planes parciales continuaran aplicándose las definiciones tanto generales como específicas sobre usos.

COMPONENTE RURAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 68 - Areas de recarga hídrica y abastecedoras, A (3.82 Km²)

Son áreas de retención hídrica, de acumulación de agua que sirven como abastecedoras de nacimientos de agua y de las principales fuentes del municipio

- **Uso principal.** Forestal protector con especies nativas.
- **Usos compatibles.** Actividades agroforestales y silvopastoriles (cultivos de pan coger semestrales y semipermanentes con principios de agricultura sostenible) y de recreación contemplativa y vivienda campesina como máximo de ocupación del 5% por hectárea.
- **Usos condicionados.** Equipamiento comunitario.
- **Usos prohibidos.** plantaciones con especies foráneas, explotaciones agropecuarias, parcelaciones con fines de construcción de viviendas, aprovechamiento de recursos naturales renovables y disposición para residuos sólidos.

Artículo 69 - Areas de forestales protectora, B (2.97 Km²)

Son suelos con de aptitud forestal constituidas en rastrojos altos y bajos que son parte integrante y soporte de la biodiversidad, étnica y de oferta ambiental donde debe garantizarse su conocimiento y manejo dentro de los principios de sostenibilidad y deben ser

conservadas permanentemente como bosque natural para proteger estos mismos recursos. Al igual estas área se pueden considerar como refugio silvestre.

- **Uso principal.** Conservación y establecimiento forestal, con especies nativas.
- **Usos compatibles.** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.
- **Usos prohibidos.** Agropecuarios, caza silvestre, industria, urbanización.

Artículo 70 - Areas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, C (2.07 Km²)

Son franjas de suelo que en los nacimientos de fuentes de aguas corresponden a una extensión por lo menos de 100m a la redonda medidos a partir de la periferia y una faja no inferior de 30m de ancho, paralelo a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cuerpos de agua.

- **Uso principal.** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- **Usos compatibles.** Recreación pasiva contemplativa.
- **Usos condicionados.** Captación de aguas por medio de infraestructura de tanque para acueductos.
- **Usos prohibidos.** Uso agropecuario, industriales, urbanos y suburbanos, loteo, parcelaciones y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación y caza de la fauna silvestre.

Artículo 71 - Agricultura semi – intensiva o semi - mecanizada sostenible, D1 (39.72 Km²)

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica caracterizados por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi – intensivo.

- **Uso principal.** Agropecuario sostenible y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor.
- **Usos Compatibles.** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, granjas integrales sostenibles, cultivos con agricultura orgánica y vivienda del propietario.
- **Usos Condicionados.** Recreación en general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.
- **Usos Prohibidos.** usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

Artículo 72 - Area de actividad agropecuaria forestal sostenible, D2 (8.42 Km²)

Son aquellos suelos moderadamente profundos, de formas escalonadas, están cerca a las áreas de recarga hídrica.

- **Uso Principal.** Uso agropecuario sostenible y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de bosques productores – protectores (nacimientos de agua, aljibes).
- **Usos compatibles.** Sistemas agroforestales, sistemas de producción agropecuaria sostenibles, vivienda del propietario y trabajadores, granjas pecuarias con principios de sostenibilidad.
- **Usos Condicionados.** Cultivos limpios, agroindustria, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.
- **Usos prohibidos.** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

COMPONENTE DE GESTIÓN

Artículo 73 - Gestión del desarrollo territorial

La gestión del EOT, debe plantearse en tres aspectos:

- a.- Gestión para organizar políticamente el territorio y elevar el nivel de participación y concertación.
- b.- Gestión para modernizar la estructura político - administrativa local y adecuarla a las necesidades y exigencias del EOT.
- c.- Gestión para conseguir los recursos que permitan financiar los programas y proyectos consignados y aprobados en el EOT.
- d.- Establecimiento de mecanismos de evaluación y seguimiento del nivel de ejecución del EOT.

Artículo 74 - La Organización política del territorio: participación y concertación.

Aunque la Constitución Política de Colombia estableció en su artículo 318, que los Concejos pueden dividir los territorios de sus municipios en Comunas cuando se trate de áreas urbanas y en Corregimientos en el caso de las zonas rurales, y la Ley 388 de 1997, facultó a la Administración Municipal para que delimitara en el área comprendida dentro del perímetro urbano, los barrios o agrupamientos de barrios residenciales usualmente reconocidos por sus habitantes como referentes de su localización y en el caso rural, para que creara veredas o agrupaciones de veredas; en **Palmas del Socorro** no se consideró necesario actuar en estos sentidos, pues con el actual nivel de organización territorial, se puede lograr el propósito de dotar de contenido político al territorio y de mecanismos de organización y convertir el territorio municipal; en “espacio socialmente organizado”.

En virtud de lo anterior, es importante señalar que lo que si es necesario es apoyar y estimular la participación de los entes y organismos que prevé tanto la ley 388 de 1997, como los entes administrativos de base como las Juntas de Acción Comunal y los organismos no

gubernamentales; pues es a través de estos mecanismos que se puede hacer más eficiente las labores de administración y de planificación territorial y de mejorar los canales de comunicación del gobierno con la sociedad civil. Entre ellos están:

- a) **El Consejo Municipal de Planeación.** Instancia corporativa y representativa de los diferentes sectores gremiales y organizaciones sociales del Municipio, cuyas actuaciones como ente consultor en materia de planeación continuarán reguladas por lo establecido en la ley 152 de 1994, el Acuerdo Reglamentario que determina su constitución y por la ley de Desarrollo Territorial 388 de 1997.
- b) **El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.** Hay que crearlo, una vez se apruebe el EOT y será una instancia asesora de la Administración Municipal en materia de OT. Este Consejo deberá ser conformado por el Alcalde y estará integrado por funcionarios de la Administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano, los miembros del Consejo Territorial de Planeación, el (o los) Curadores urbanos. Sus funciones serán las previstas en el art. 29 de la ley 388 de 1997 y el art. 31 del decreto 879 de 1998.
- c) **El Comité de Veeduría y control Municipal.** Se creará para el seguimiento de la gestión del EOT y estará bajo la coordinación del Secretario de Planeación Municipal o de quien delegue el Alcalde. Puede estar integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación, un representante del Consejo Consultivo de Ordenamiento, un representante del sector urbano y un representante del sector rural, dos representantes de las asociaciones comunales.
- d) **Otros mecanismos de participación.** Para garantizar el normal desarrollo del proceso de OT y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos constitucionales e instrumentos de participación; pues de hecho la Constitución de 1991 amplió los canales de participación para la conformación, ejercicio y control de la planeación del desarrollo y amplió las bases para el ejercicio de una democracia participativa a través de instrumentos tales como la iniciativa popular legislativa y normativa ante las corporaciones públicas (Congreso, Asambleas, Concejos); el referendo; la consulta popular; la revocatoria del mandato; el plebiscito y el Cabildo Abierto. De hecho para velar por el normal desarrollo del proceso de ordenamiento territorial se establecieron mecanismos como la consulta popular, los cabildos abiertos, las audiencias públicas y las acciones judiciales y administrativas como la acción de tutela, acción popular, acción de cumplimiento y el derecho de petición.

Estos entes deberán apoyarse en instrumentos de planificación, tales como el Plan de Desarrollo Municipal y el EOT y en instrumentos técnicos como el *sistema de información municipal* conformado a partir de la información contenida en los archivos estadísticos, documentales y cartográficos del EOT; instrumentos que estarán bajo la responsabilidad de la Secretaría de Planeación; aunque es claro que la mayor responsabilidad para la gestión y ejecución del EOT recae en las autoridades municipales, tales como Alcalde, Consejo de Gobierno, Secretaría de Planeación, y Dependencias de la Administración pública.

Artículo 75 - Proceso de reforma y reestructuración.

Para realizar el proceso de reestructuración y modernización administrativa se requiere de un estudio técnico que adecúe el funcionamiento de la administración pública local a los requerimientos de la descentralización, al ajuste institucional nacional y a los objetivos del desarrollo local expresado en el EOT, buscando elevar el nivel técnico de gestión administrativa de las dependencias y funcionarios, mediante la reestructuración orgánica y funcional del Municipio, que viabilice la optimización de los recursos y acciones en la ejecución de proyectos y en la calidad de prestación del servicio público, con una visión integral que articule al sector urbano y rural, y los recursos de los sectores públicos y privados. Este proceso debe ser permanente y continuo, para que permita la organización y redistribución de funciones y el desarrollo de los procesos de planeación participativa.

Artículo 76 - Del rol de la secretaria de Planeación

En la medida en que con la realización y aprobación del EOT, se liberan muchas de las funciones tradicionales que venían cumpliendo las Oficinas de Planeación municipal, en el sentido de ser dependencias ante las cuales había que efectuar trámites, permisos, licencias y aprobaciones de obra, etc., estas mismas oficinas deben cumplir un rol protagónico en el proceso de gestión y ejecución del EOT. Entre las nuevas funciones a cargo de la Secretaría de Planeación estarían:

- a) **Organizar el sistema de información municipal.** Si hay una labor importante de la gestión institucional y sobre la cual descansa los procesos de toma de decisiones, es aquella que está directamente relacionada con la disponibilidad de un sistema de información ágil y confiable, es decir disponer de un sistema de información estadística centralizada integrado en red referido no sólo a los procesos institucionales sino que sea capaz de contener información del conjunto de los sectores sociales y económicos, pues sobre ellos recaerá la posibilidad real de generar una cultura de proyectos.
- b) **Organizar la unidad o banco de proyectos municipales.** Esta unidad tendrá como punto de partida el registro técnico, social y financiero de las iniciativas contempladas en el EOT y los proyectos mixtos de los sectores y de las organizaciones comunitarias. Este tipo de gestión permitiría agilizar la toma de decisiones, crear e institucionalizar la planeación como un proceso continuo que genere una cultura de proyectos y gestión de recursos al interior de la administración Municipal, creando grupos estratégicos que lideren áreas, programas y proyectos.
- c) **Organizar la unidad o sección de ornato municipal.** Esta unidad o sección será la encargada de vigilar el estricto cumplimiento de la normativa urbana.
- d) **Promover y desarrollar las nuevas figuras de soporte de la ley 388 de 1997.** Para coadyuvar al proceso de Ordenamiento Territorial, la Ley 388 de 1997 establece una serie de procedimientos a aplicar y la creación de algunos entes como *El Banco inmobiliario de Tierras, Empresas de Renovación Urbana, Empresas Promotoras Inmobiliarias y Empresas Gestoras*, además del establecimiento de Fondos de Compensación. La administración municipal, a través de la Secretaría de Planeación, tendrá no sólo la función de impulsar la constitución de estos entes, sino también las de intervenir y concertar con aquellas que se creen independientemente.
- e) **Gerenciar el EOT.** La ejecución del EOT, requiere la visión y acción no de un funcionario, sino la de un Gerente que tenga la capacidad y la autonomía suficiente para

impulsar la gestión, ejecución y financiación del EOT, sino también la suficiente sensibilidad social para garantizar la prevalencia del interés general sobre el particular y del interés público sobre el privado.

Artículo 77 - Instrumento para la gestión asociada

Son aquellos que permiten la planificación y gestión asociada de una determinada zona del suelo urbano o de expansión, asegurando el reparto equitativo de cargas y beneficios. En este grupo se cuenta la asociación voluntaria y las unidades de actuación urbanística las cuales permiten imponer la actuación asociada a un grupo de propietarios. Estos instrumentos son: la asociación voluntaria, las Unidades de Actuación Urbanística y los mecanismos operativos de ellas. Son objetivos de estos instrumentos:

Garantizar la ejecución de las acciones del plan de ordenamiento.
Involucrar a los particulares en la gestión y ejecución del plan de ordenamiento.
Crear mecanismos de gestión idóneos para la ejecución del plan de ordenamiento.

Artículo 78 - La Asociación Voluntaria.

Es aquella iniciativa particular o pública, o establecida por consenso general e integral, para desarrollar los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística, o para proponer y desarrollar Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística específicos, siempre y cuando se acojan a los lineamientos generales establecidos en la Ley 388 de 1997, en los decretos reglamentarios y a los lineamientos generales establecidos en el EOT.

Artículo 79 - Las Unidades de Actuación Urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende la una unidad de planeamiento, o el “área conformada por uno o varios inmuebles, de tamaño menor o igual al del Plan Parcial”, establecida 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. Son mecanismos operativos de las unidades de actuación urbanística:

1. **Las unidades de planeamiento con redefinición de la estructura predial.** El objetivo de la redefinición de la estructura predial es lograr una mejor configuración del globo de terreno que conforma la unidad de actuación, para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, según se trate de urbanización en suelo de expansión, de renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente.
2. **El reajuste de suelos.** El mecanismo de reajuste de suelos, se trata de “englobar un conjunto de lotes para obtener una mejor configuración del terreno que permita dotarlo de la infraestructura urbana y del espacio público adecuado. Se aplica en suelos de expansión urbana o suelos de desarrollo”.
3. **La integración inmobiliaria.** Consiste en reunir o englobar varios inmuebles para desarrollarlos (renovarlos, construirlos, etc.), adecuando la infraestructura y el espacio público para luego desarrollarlos individual o en conjunto.

4. **La entidad gestora.** Se encarga de elaborar el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del Plan Parcial, aprobado previamente.

Artículo 80 - Instrumento para aumentar la oferta del suelo

- Identificación y declaratoria de áreas de utilidad pública o interés social

Es el mecanismo mediante el cual se pueden declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines.

1. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
2. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley 9a. 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
3. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
4. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
5. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
6. Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los Planes de Ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen.
7. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
8. Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.
9. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
10. Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios.
11. Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la ley, el traslado de poblaciones por riesgos físicos inminente.

Son objetivos de la declaratoria de áreas de utilidad pública o interés social los siguientes:

1. Vincular a los agentes privados en la gestión y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social
2. Agilizar los procesos y procedimientos que permitan incorporar los inmuebles inactivos a la economía urbana

3. Definir áreas específicas donde se puede aplicar los instrumentos jurídicos establecidos en la Ley 388 de 1997, una vez vencidos los términos de tiempo asignados para el desarrollo de estas áreas.
4. Contribuir a la solución de la problemática de la escasez de suelos para la generación de vivienda de interés social y para la generación de espacio público

Podrán ser formulados y aprobados Planes Parciales en cualquier porción del suelo urbano, suburbano, de expansión o rural del municipio de Palmas del Socorro, y en cualquier momento durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, para lo cual se observarán las disposiciones reglamentarias de la ley 388 de 1997 al respecto y las siguientes normas:

1. Los planes parciales que sean formulados y puestos en consideración para su aprobación a la administración municipal en suelos de expansión y en zonas con tratamiento de Desarrollo y Renovación Urbana, deberán contemplar como área mínima a planificar mediante este instrumento, el área del correspondiente polígono.
2. De igual forma, los planes parciales propuestos en suelos urbanos con tratamientos de Mejoramiento integral, Consolidación y Conservación poseerán como áreas mínimas a contemplar, una manzana de las existentes al interior del polígono en particular.
3. Las zonas con tratamiento de Redesarrollo deberán proponer el plan parcial para toda la zona de tratamiento.
4. La Oficina de Planeación Municipal será la encargada de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia del proyecto de plan parcial, de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Esquema de Ordenamiento Territorial para la posterior aprobación del Alcalde.
5. Sin perjuicio de lo anterior, la administración municipal, a través de la Oficina de Planeación, podrá hacer sugerencias adicionales a cada caso presentado para su revisión y posterior aprobación mediante Decreto del Alcalde. Igualmente será ésta la encargada de conceptuar y justificar si se requiere o no a partir de la naturaleza e implicaciones de la propuesta, o si es requerido expresamente por las normas vigentes, la aprobación en los asuntos estrictamente ambientales, por parte de la correspondiente autoridad ambiental, para lo cual será esta Oficina la encargada de presentarlo.
6. La Oficina de Planeación será la encargada de presentar al Consejo Consultivo de Ordenamiento y de recoger las recomendaciones y consideraciones que allí se expresen sobre el proyecto de plan parcial.
7. La propuesta de plan parcial podrá hacer uso para su formulación de los incentivos propuestos en cada polígono en cuanto a mayor aprovechamiento en índices, alturas y otras condiciones de desarrollo que hayan sido expresamente mencionadas en el caso que se proponga un plan parcial para el polígono.
8. De igual manera, la propuesta deberá incorporar las determinantes de carácter vinculante definidas por el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, como sistemas estructurantes y demás normativas de carácter estructural y general, presentes en el correspondiente polígono.

Se tienen los siguientes instrumentos legales:

-Enajenación voluntaria

Es el proceso de adquisición de inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social, por parte del Estado en los que media el acuerdo entre las partes.

-Expropiación forzosa

Consiste en “la imposición de las autoridades a vender el inmueble o predio en pública subasta por no estar cumpliendo la función social de la propiedad, de acuerdo con lo establecido en el EOT y sus normas urbanísticas.

Artículo 81 - Instrumentos para financiar proyectos estratégicos

Son los instrumentos para desarrollar proyectos estratégicos que viabilizan la implementación de los proyectos de interés estratégico y son liderados por la administración municipal. Son objetivos de estos instrumentos:

1. Contribuir a desarrollar y alcanzar la visión planteada para el municipio de Palmas del Socorro
2. Crear mecanismos que faciliten el desarrollo de las objetivos, políticas y estrategias planteadas en el EOT de Palmas del Socorro
3. Consolidar el principio de equidad del EOT de Palmas del Socorro mediante la aplicación del sistema o reparto de cargas y beneficios

La Compensación

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. El Decreto 151 de 1998 establece los casos y tipos de compensación por aplicación del Tratamiento de Conservación a predios urbanos. Las compensaciones van desde la compra del terreno hasta mejorar las condiciones de edificabilidad del mismo otorgando título valor que se denomina Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo, los cuales, en tanto títulos valor, son transferibles, acumulables y negociables.

Artículo 82 - Instrumento para financiar el desarrollo territorial

Para lograr la financiación del EOT del municipio de Palmas del Socorro es necesario actuar en varios sentidos:

Aplicar los mecanismos e instrumentos definidos en la Ley 388 de 1997, tanto a nivel de gestión (configuración de unidades de actuación urbanística, mecanismos de adquisición del suelo, reparto de cargas y beneficios) como de financiación (participación en la Plusvalía, expedición de bonos y pagares de Reforma Urbana, definición de las contribuciones por valorización).

Concertar y articular el EOT municipal con las instancias de superior jerarquía, en especial con el Plan de Desarrollo Departamental, con el Plan Nacional de Desarrollo, con los Planes y Programas Sectoriales y con los Planes y Programas de Desarrollo de la Corporación Autónoma Regional de Santander.

Elevar el nivel de generación de recursos propios mediante la aplicación de la normatividad fiscal vigente para hacer más eficiente la recolección de los impuestos establecidos, así como de aquellos que se establezcan y se logre concertar en desarrollo del ordenamiento territorial.

Liberalizar el máximo posible de los recursos presupuestales que hoy están destinados al funcionamiento de la administración para destinarlos a financiar los proyectos de inversión. Esto implica realizar una reestructuración administrativa y modernizar la administración. Generar una cultura de diseño y presentación de proyectos, tanto en la administración municipal como entre las organizaciones sociales de base y en las organizaciones no gubernamentales, para poder acceder a los recursos financieros nuevos y frescos, en las instancias departamentales y nacionales y ante organismos y fondos de cofinanciación.

Las finanzas municipales

La gestión financiera del EOT está asociada con un conjunto de decisiones, orientadoras y de carácter general, tendientes a prever, programar y comprometer los recursos financiero, para lo cual necesariamente hay que entender el EOT como un instrumento de promoción económica y social, dinamizar la economía privada para potencializar la participación y el aporte de este sector, mejorar las finanzas municipales y establecer al municipio un papel claro para facilitar y promover el desarrollo de acciones y proyectos establecidos en el EOT, a la vez que es un agente cofinanciador y garante del cumplimiento de unas reglas de juego claras para todos los actores y para la inversión social y económica. La gestión financiera del EOT se fundamenta en la combinación de las siguientes objetivos estratégicos:

Elevación del nivel de generación de recursos propios, mediante la liberalización de los recursos propios (ahorros en funcionamiento y aumento en inversiones) y la puesta en marcha de los mecanismos de gestión del suelo contemplados en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, para financiar los proyectos estratégicos.

Establecimiento de una política fiscal de carácter municipal, mediante el manejo de mecanismos de estímulos y exenciones tales que faciliten el logro de los objetivos del EOT, sobre todo en aquellos aspectos relacionados con el fortalecimiento de la base productiva, generación de espacio público y defensa y conservación del medio ambiente.

Intensificar la búsqueda de mecanismos de financiación y cofinanciación, para ejecutar los proyectos estratégicos a través de la vinculación de otras fuentes de recursos públicos del orden departamental, regional, nacional e internacional, lo cual se puede lograr mediante una política clara de gestión y cabildeo y el afianzamiento de una cultura de diseño y presentación de proyectos.

Establecimiento de una política de integración y asociación, tanto con otros municipios, como con el sector privado y comunitario, para gestionar y desarrollar proyectos estratégicos específicos, incluidos en el EOT. Esto implica mejorar tanto los mecanismos de transparencia del manejo de los recursos, como facilitar los procesos de participación y evaluación, lo que permitirá cambiar la imagen del municipio y hacer de su territorio un terreno propicio para la inversión y la gestión de proyectos.

Las finanzas municipales y la generación de recursos.

El origen o la fuente de los recursos del Municipio provienen de diversas fuentes. Para efectos del análisis hemos establecido una diferenciación entre aquellos que proviene de la aplicación de los instrumentos de Gestión y mecanismos de la ley 387 de 1997, y los de carácter tradicional que son los que hasta ahora han formado parte del Presupuesto de Ingresos del Municipio. Los ingresos de carácter tradicional son los Ingresos Corrientes y Recursos de Capital.

Las Rentas Propias

Los Ingresos Corrientes del Municipio están compuestos por los Ingresos Tributarios, los Ingresos no Tributarios y los Recursos de Capital. Los Ingresos Tributarios están compuestos por los directos e indirectos así:

- **Directos:** Predial y Circulación y Tránsito.
- **Indirectos:** Alumbrado Público, Industria y Comercio, Pesas y Medidas, Juegos y Espectáculos, Ventas informales, Delineación urbana, etc.

Por su parte los Ingresos no Tributarios, se componen de las Tasas, derechos y contribuciones, Otras Rentas y la Participación de Aportes de Regalías, así:

- **Tasas, derechos y contribuciones:** Servicio de Plaza de Mercado, Servicio de Expedición de Documentos, Facturación de Impuestos, Gaceta Municipal.
- **Otras Rentas:** Impuesto de Bomberos, Basuras, Lotes, Multas, Interés de Mora, Arrendamientos.
- **Participación Aportes de Regalías:** Ingresos Corrientes de la Nación, Regalías, Sobretasa a la Gasolina, Aporte a Ecosalud, otros aportes.

Por último, los Recursos de Capital están compuestos por el Crédito Interno, Rendimiento de Operaciones Financieras, Venta de Activos y Recursos de Balance.

Para efectos de la Gestión de los Recursos y la Financiación EOT, con recursos de carácter tradicional, tal y como lo hemos señalado anteriormente, es de trascendental importancia aumentar no sólo la generación de recursos financieros, sino también, la eficiencia de la asignación de dichos recursos. Para establecer la capacidad de gestión y ejecución del conjunto de proyectos estratégicos establecidos en el EOT, se abordó inicialmente el análisis de la realidad financiera de Palmas del Socorro, para establecer el déficit o excedente financiero del Municipio, así como también la forma en que está utilizando los recursos.

La problemática propia del sector financiero del municipio de Palmas del Socorro, se caracteriza principalmente por el bajo nivel de gestión fiscal y financiera, expresado en los bajos recaudos de las rentas frente a lo inicialmente presupuestado y la necesidad de realizar ajustes para lograr las metas, la pocas fuentes de ingresos propios, el bajo nivel de eficiencia en el recaudo y ejecución de ingresos y gastos y la falta de una plena sistematización, eficiente y actualizada de los recaudos, por lo cual las finanzas del Municipio deben buscar la optimización de los recursos y lograr unos niveles mejores de desarrollo municipal.

Artículo 83 - Instrumento financiero para la gestión del desarrollo urbano

Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al municipio de Palmas del Socorro obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los planes, programas y proyectos del programa de ejecución. Son objetivos de estos instrumentos:

Dotar al Municipio de herramientas financieras eficaces para impulsar y ejecutar el desarrollo urbano.

Involucrar al sector privado en la financiación de las iniciativas de desarrollo urbano ofreciendo instrumentos atractivos que generen expectativa en la inversión.

Garantizar los recursos para financiar la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

Son estrategias de los instrumentos financieros de gestión y desarrollo urbano:

Elevación del nivel de generación de recursos propios, mediante la liberalización de los recursos propios (ahorros en funcionamiento y aumento en inversiones) y la puesta en marcha de los mecanismos de gestión del suelo contemplados en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, para financiar los proyectos estratégicos.

Establecimiento de una política fiscal de carácter municipal, mediante el manejo de mecanismos de estímulos y exenciones tales que faciliten el logro de los objetivos del EOT, sobre todo en aquellos aspectos relacionados con el fortalecimiento de la base productiva, generación de espacio público y defensa y conservación del medio ambiente.

Intensificar la búsqueda de mecanismos de financiación y cofinanciación, para ejecutar los proyectos estratégicos a través de la vinculación de otras fuentes de recursos públicos del orden departamental, regional, nacional e internacional, lo cual se puede lograr mediante una política clara de gestión y cabildeo y el afianzamiento de una cultura de diseño y presentación de proyectos.

Establecimiento de una política de integración y asociación, tanto con otros municipios, como con el sector privado y comunitario, para gestionar y desarrollar proyectos estratégicos específicos, incluidos en el EOT. Esto implica mejorar tanto los mecanismos de transparencia del manejo de los recursos, como facilitar los procesos de participación y evaluación, lo que permitirá cambiar la imagen del municipio y hacer de su territorio un terreno propicio para la inversión y la gestión de proyectos.

-La Plusvalía

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Son hechos generadores de plusvalía:

La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

-Participación en la plusvalía

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

-Normas para la aplicación de la participación en plusvalía.

Aplicación. La aplicación de la plusvalía se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las previsiones de la ley 388 de 1 997, a las de sus decretos reglamentarios y a las del Estatuto General de Participación en Plusvalía que mediante Acuerdo de carácter general adoptará el Concejo de Palmas del Socorro por iniciativa del Alcalde. Mientras no se haya adoptado el Estatuto General de Participación en Plusvalía, no se causará participación alguna a favor del Municipio.

Exoneración de la participación en plusvalía. No se causará gravamen de plusvalía cualquiera que sea el hecho generador de la misma, a cargo de los propietarios de inmuebles localizados en Palmas del Socorro susceptibles de urbanizarse, en proceso de urbanización o resultantes de los procesos de urbanización, que conforme a las normas urbanísticas respectivas deban ser destinados exclusivamente a la construcción de Viviendas de Interés Social definidas en este plan de ordenamiento. De la misma manera no se causará participación en Plusvalía por ninguno de los hechos generadores contemplados en la Ley, a cargo de las viviendas de interés social, cualquiera que haya sido el precio de adquisición de las mismas, construidas o que se construyan hacia el futuro en el territorio municipal, durante el período de los cinco (5) años siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se haya transferido la propiedad a su primer beneficiario y siempre que este no haya incurrido o no incurra en incumplimiento alguno de los condicionamientos que la Ley establece para la adquisición de este tipo de viviendas o para haber accedido el respectivo subsidio familiar de vivienda.

Inversión de la participación en Plusvalía. De conformidad con lo previsto en el parágrafo del Artículo 85 de la ley 388 de 1 997, la Administración Municipal, los Planes Parciales y los demás instrumentos que desarrollen este plan de ordenamiento, deberán establecer la inversión de la participación en las plusvalías que se generen en concreto por las acciones urbanísticas contempladas en ellos, para los siguientes fines y según el orden de prioridades que aquí se establece:

Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, destinados a desarrollar proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social prioritarias y para la ejecución de las obras de urbanismo de esos mismos proyectos.

Para hacer aportes en asociaciones o en entidades gestoras de cualquier naturaleza, cuyo objeto sea el de ejecutar proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social.

Para la adquisición de inmuebles para programas de Vivienda de Interés Social que, dentro de la vigencia de largo plazo de este plan de ordenamiento, deban ser destinados por esa empresa o por la entidad o entidades gestoras que se constituyan para tal efecto, a la ejecución de proyectos urbanísticos que generen suelo para la construcción de viviendas de interés social.

Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y de equipamientos sociales, para la adecuación de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral.

Para la ejecución de obras y de proyectos relacionados con equipamientos colectivos y con el espacio público incluido el amoblamiento urbano.

Para financiar obras de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

Para financiar la ejecución de actuaciones urbanísticas en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Para el pago de precio de adquisición de inmuebles por el sistema de enajenación voluntaria y para el pago de indemnizaciones por la expropiación de los mismos, cuando deban ser destinados a programas de renovación urbana.

Para el manejo del medio ambiente representado en el Sistema Ambiental del EOT.

Monto de la participación en la plusvalía. El monto de la participación municipal en la plusvalía será del 50% del incremento o plusvalor en el precio de los bienes inmuebles afectados.

-Derechos transferibles de Construcción y Desarrollo

El Municipio emitirá los títulos valor de que trata el artículo 10 del decreto 151 de 1998 y definirá las características y demás disposiciones de acuerdo con los siguientes criterios:

Autorización para emitir títulos. De conformidad con el artículo 88 de la ley 388 de 1997, se autoriza a la Administración Municipal para emitir y colocar en el mercado, títulos valores representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo para determinadas zonas con características homogéneas, beneficiadas por una o más acciones urbanísticas de las previstas en el artículo 74 de la ley 388 de 1997. La unidad de medida de los derechos transferibles de construcción y desarrollo es el metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso para la zona o proyecto específico, de acuerdo con el hecho generador correspondiente según el plan parcial o el decreto reglamentario respectivo.

Características especiales. Los títulos descritos anteriormente serán negociables en el mercado de valores y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores. A efectos de darles conveniente utilización, desde la

emisión se establecerá una tabla de equivalencias entre el valor incorporado en el título por cada metro cuadrado de construcción adicional o del nuevo uso según el caso teniendo en cuenta las características específicas de la zona para la cual se aplica, y la cantidad de derechos adicionales que representa cada título. Dicha tabla de equivalencias deben estar claramente referenciada e incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le sean propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

Exigibilidad de los títulos. Los Títulos de Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo a cargo de cada inmueble beneficiario de la acción generadora de plusvalía en el Municipio, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo de uso o en el de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del Índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del deudor intereses de mora a la tasa máxima legal.

Reglamentación de los títulos. En todo caso el Municipio reglamentará la emisión y características de los Títulos de Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la sanción del acuerdo que adopta el plan de ordenamiento.

-Pagarés de Reforma Urbana

Los pagarés de reforma urbana de que tratan los artículos 99 y siguientes de la ley 9 de 1989, así como otros títulos valores a los que se hace referencia en los artículos 61 y 67 de la ley 388 de 1997, son instrumentos de deuda pública cuyo objeto específico es financiar la adquisición de inmuebles por parte de entidades públicas del orden municipal, que los requieran para destinarlos a una cualquiera de las finalidades el artículo 10 de la ley 9 de 1989, modificado por el Artículo 58 de la ley 388 de 1997.

El municipio de Palmas del Socorro y sus entidades descentralizadas podrán pagar el precio de adquisición de los inmuebles que adquieran por el sistema de enajenación voluntaria previo acuerdo sobre el particular con los propietarios enajenantes, o el precio indemnizatorio en todo o en parte cuando la adquisición se realiza por expropiación, mediante la emisión y entrega de Pagarés de reforma urbana.

Autorización del monto de la emisión. El monto de cada emisión de esos títulos por parte del Municipio deberá contar con la previa aprobación por parte del Concejo Municipal. Si la emisión es realizada por una entidad descentralizada del orden municipal, la autorización deberá expedirla en cada caso la Secretaría de Hacienda, previa la verificación del nivel de endeudamiento y de la capacidad de pago de la entidad.

Remisión legal. El registro previo, la expedición, la negociabilidad, la exigibilidad, los rendimientos y en general todos los aspectos relativos a las condiciones de forma y de fondo de los pagarés de reforma urbana que se expidan en el Municipio, se registrarán por las normas vigentes de la ley 9 de 1989.

Reglamentación de los pagarés. En todo caso el Municipio reglamentará la emisión y características de los Pagarés de Reforma Urbana en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la sanción del acuerdo que adopta el plan de ordenamiento.

-Bonos de Reforma Urbana

Los bonos de reforma urbana de que tratan los artículos 103 y siguientes de la ley 9 de 1989, son instrumentos de deuda pública cuyo objeto específico es financiar la ejecución de obras de urbanismo en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, o el mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental. El municipio de Palmas del Socorro y sus entidades descentralizadas podrán pagar el valor pecuniario de las obligaciones que adquieran para el cumplimiento de los mencionados propósitos previo acuerdo sobre el particular con los respectivos acreedores o contratistas, mediante la emisión y entrega de Bonos de reforma urbana.

Autorización del monto de la emisión. El monto de cada emisión de esos títulos por parte del Municipio deberá contar con la previa aprobación por parte del Concejo Municipal. Si la emisión es realizada por una entidad descentralizada del orden municipal, la autorización deberá expedirla en cada caso la Secretaría de Hacienda, previa la verificación del nivel de endeudamiento y de la capacidad de pago de la entidad.

Reglamentación de los bonos. En todo caso el Municipio reglamentará la emisión y características de los Bonos de Reforma Urbana en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la sanción del acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento.

Artículo 84 - Instrumentos complementarios para la gestión ambiental

Son los instrumentos y mecanismos destinados a gestionar y financiar el desarrollo y la sostenibilidad ambiental y el sector rural del municipio. Son objetivos:

Contribuir a desarrollar y alcanzar la visión planteada para el municipio de Palmas del Socorro

Aplicar mecanismos que faciliten el desarrollo de las objetivos, políticas y estrategias planteadas en el EOT de Palmas del Socorro

Consolidar el principio de sostenibilidad del EOT de Palmas del Socorro

-Mecanismos financieros para la protección del medio ambiente

El municipio de Palmas del Socorro implementará las siguientes fuentes de financiación para la protección del medio ambiente, así:

Porcentaje del Impuesto del IVA. El municipio de Palmas del Socorro dedicará el 1% de las transferencias que reciba por el concepto de IVA a financiar acciones y proyectos cuyo fin sea la protección del medio ambiente. Es importante establecer prioridad en la inversión de dichos recursos y ellos deben estar asignados a financiar y adelantar acciones

relacionadas con los proyectos estratégicos de carácter ambiental, establecidos en el EOT de Palmas del Socorro.

Un porcentaje de sus ingresos. Acorde con el artículo 111 de la ley 99 de 1993, el municipio de Palmas del Socorro dedicará un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos con el fin de adquirir las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico que surten de agua al municipio.

Un porcentaje del Predial. El municipio de Palmas del Socorro dedicará el 2.5% de las ingresos que reciba por concepto de impuesto predial, los cuales serán invertidos en el conjunto de Programas y Proyectos que forman parte del Sistema de Protección Ambiental y de Generación del Espacio Público

-Otros mecanismos financieros para la protección del medio ambiente

En la medida en que existe otro conjunto de instrumentos tales como el Impuesto de Timbre de vehículos , las transferencias del sector eléctrico, la tasa de aprovechamiento forestal, la tasa de uso del agua y las tasas retributivas y compensaciones, así como la posibilidad de establecer incentivos fiscales y de imponer Sanciones económicas, el Municipio de Palmas del Socorro concertará con las entidades encargadas de su recaudo y manejo, la inversión de parte de dichos recaudos en el conjunto de Programas y Proyectos que forman parte del Sistema de Protección Ambiental. En caso contrario considerará la posibilidad de establecer y reglamentar algunos de estos impuestos.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 85 - Vigencia y modificación del esquema de ordenamiento territorial

El contenido de los planes de ordenamiento tendrá las vigencias que a continuación se señalan de conformidad con la ley 388 de 1997:

1. **Componente general de largo plazo:** Estará vigente hasta el año 2009.
2. **Componente general y urbano de mediano plazo:** Estará vigente hasta el año 2006.
3. **Componente urbano y rural de corto plazo:** Estará vigente hasta el año 2003.

Artículo 86 - Revisiones

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros indicadores de seguimiento relacionados con los cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de proyectos estructurantes de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

CUMPLASE

Expedido en Palmas del Socorro, a los dieciocho (18) días del mes de Febrero del año dos mil dos – 2002-.

(ORIGINAL FIRMADO)
LUZ JANETH ACELAS PINZON
Presidenta Honorable Concejo Municipal

(ORIGINAL FIRMADO)
NOHEMI CABALLERO CERON
Secretaria

**LOS SUSCRITOS PRESIDENTA Y SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO
MUNICIPAL DE PALMAS DEL SOCORRO**

CERTIFICAN

Que el presente Acuerdo fue debatido y aprobado en dos sesiones ordinarias diferentes de conformidad con la ley 136 de 1994.

Palmas del Socorro, Febrero 18 de 2002.

(ORIGINAL FIRMADO)
LUZ JANETH ACELAS PINZON
Presidenta Honorable Concejo Municipal

(ORIGINAL FIRMADO)
NOHEMI CABALLERO CERON
Secretaria

CONSTANCIA SECRETARIAL : Recibido el Acuerdo No. 002 de Febrero 18 de 2002, hoy dieciocho (18) de Febrero de 2002, de manos de la Secretaria del Honorable Concejo Municipal.

(ORIGINAL FIRMADO)
LUZ ALBA ACELAS BELTRÁN

ALCALDIA MUNICIPAL
PALMAS DEL SOCORRO, Febrero dieciocho (18) de 2002.

(ORIGINAL FIRMADO)
HERNANDO MONSALVE ACEVEDO
Alcalde Municipal

(ORIGINAL FIRMADO)
LUZ ALBA ACELAS BELTRÁN
Secretaria General y de Gobierno

**EL SUSCRITO ALCALDE DE PALMAS DEL SOCORRO, SANTANDER Y SU
SECRETARIA GENERAL**

CERTIFICAN:

Que el presente Acuerdo fue leído y promulgado en un día de concurso de conformidad con la Ley 136 de 1994.

Palmas del Socorro, Febrero 19 de 2002.

(ORIGINAL FIRMADO)
HERNANDO MONSALVE ACEVEDO
Alcalde Municipal

(ORIGINAL FIRMADO)
LUZ ALBA ACELAS BELTRÁN
Secretaria General y de Gobierno