

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL HUILA  
MUNICIPIO DE OPORAPA**

**PROYECTO DE ACUERDO No. DE 1999  
( )**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN 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 CONCEJO MUNICIPAL DE OPORAPA HUILA**

**En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por los artículos 311 y 313 de constitución Política, y por las leyes 388 de 1.997, 152 de 1.994, 136 de 1.994, 88 de 1.993, 9 de 1.989 y del Decreto 1333 de 1986 y 879 de 1.989.**

**ACUERDA:**

**ARTICULO 1.** Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Oporapa, consignado en las siguientes partes, títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los documentos de Diagnóstico, Formulación, Resumen con sus mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

## **PARTE 1**

### **COMPONENTE GENERAL**

#### **EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 2.** El Ordenamiento Territorial es la política de estado e instrumento de planificación, que permite orientar el procesos de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio económicas, 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.

#### **EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 3.** El Esquema 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 equipamientos colectivos.

#### **PRINCIPIOS BASICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 4.** El proceso de formulación y gestión del esquema de Ordenamiento Territorial, se adelanta bajo los principios de:

- Coordinación administrativa e interinstitucional
- Participación social
- Equidad
- Sostenibilidad
- Competitividad
- Equilibrio de desarrollo territorial
- Función social y ecológica de la propiedad
- Prevalencia del interés público sobre el interés particular
- Distribución equitativa de las cargas y beneficios

#### **POLITICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL**

#### **POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 5.** 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:

- a. Mejores condiciones y calidad de vida de la población atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las POITICAS, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental, municipal y particularmente con lo establecido por la ley 388 de 1997.
- b. Preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural
- c. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en sus contexto regional.

#### OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**ARTICULO 6.** Con el propósito de enfocar integralmente la situación municipal bajo la caracterización, evaluación, clasificación y espacialización de las dimensiones administrativas, biofísicas, social, económico y funcional, se hace necesario desarrollar acciones estratégicas frente a los componentes estructurantes del marco territorial especialmente en lo referente a la sostenibilidad ambiental en cuanto a la perpetuación del ecosistema estratégico Serranía de las Minas considerado además como importante corredor biológico y estrella fluvial donde nacen más del 90% de las fuentes hídricas que drenan el territorio municipal, implicando también un manejo integral en cada una de las microcuencas delimitadas en el diagnóstico como son las microcuencas de las quebradas Caparrosa, Oporapa, La Negra, El Cerro, Las Minas, Guayabo.

En coherencia con las anteriores conceptualizaciones en el que el desarrollo sostenible es el primer derrotero a tener en cuenta y base fundamental para que aplicando los principios de gobernabilidad e identidad se determine el desarrollo social y económico.

También como objetivo de desarrollo se pretende:

- Caracterizar el territorio municipal de acuerdo a sus aspectos geográficos paisajísticos y oferta ambiental para crear un modelo de uso y desarrollo coherente con las dimensiones socioeconómicas, políticas, administrativas en coherencia con las relaciones intermunicipales y regionales, condiciones de diversidad étnica y cultural, así como la utilización racional de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mayor calidad de vida.
- Aprovechamiento y mejoramiento de las ventajas comparativas del municipio respecto a su oferta ambiental.
- Identificar y definir derroteros claros para el fortalecimiento de los principales aspectos estructurantes básicos de Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Identificar, clasificar y conservar la red vial municipal como soporte para la integración nacional.
- Identificar y clasificar las áreas de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico para la toma de decisiones frente a su mantenimiento y conservación.

- Identificar y espacializar áreas de reserva, conservación y protección del medio ambiente y caracterizando el uso del suelo como medio de organizar y planificar el espacio físico y territorial.
- Delimitar las áreas expuestas a amenazas y riesgos evaluando su vulnerabilidad y restringiendo su uso y ocupación.
- Garantizar que la utilización del suelo se ajuste a la función social de la propiedad y permita realizar los derechos constitucionales respecto a la vivienda, servicios públicos domiciliarios y productividad sectorial.
- Promover y fortalecer procesos de planificación para la adecuación de la estructura municipal en la reorganización administrativa y financiera.

## ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

### **ARTICULO 7. Son estrategias del esquema de ordenamiento territorial las siguientes:**

- Para operativizar la estrategia que conlleva alcanzar los objetivos propuestos, el municipio debe partir de la adecuada explotación de las potencialidades que dispone en sus recursos humanos, financieros, naturales, infraestructurales e institucionales.
- Fortalecimiento de estrategias de participación y promoción ciudadana, consolidando los esfuerzos que han venido haciendo el municipio para impulsar el desarrollo comunitario y eliminar resistencias y negación social de origen cultural.
- Mejoramiento en la prestación de los servicios de educación, cultura, deporte, vivienda, justicia, derechos humanos y seguridad ciudadana. Esta estrategia debe contribuir en su conjunto a crear una fuerza de trabajo más productiva, con mejores ingresos y por lo tanto más justa.
- Fortalecimiento de los procesos de participación y concertación con los distintos actores sociales para la participación en las políticas y decisiones públicas creando condiciones y mecanismos que garanticen que estos procesos se realicen de acuerdo con los procedimientos y requerimientos sociales y culturales propios de los actores involucrados.
- Adecuación de la estructura del municipio a condiciones técnicas y mejoramiento de la actitud de los funcionarios, aprovechando el talento y las necesidades de gestión que sean acorde con el desarrollo, ejecución, implementación y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial; en cumplimiento de los postulados constitucionales de igualdad, moralidad, celeridad e imparcialidad con base en los principios de eficacia, eficiencia, responsabilidad y equidad.
- Establecimiento de un sistema de Administración Financiera integrado, mediante la racionalización de los procedimientos y la modernización de los instrumentos de programación, recaudación y asignación de rentas municipales, así como los

mejoramientos de los sistemas de información, estableciendo un modelo mínimo de estructura financiera que garantice para cada uno de los componentes el manejo integrado para la existencia de la información que permita una adecuada toma de decisiones.

- Implementación del sistema de Información Municipal el cual se crea y complementa con la inclusión de los planos, mapas y bases de datos que hacen parte del Esquema de Ordenamiento Territorial, así mismo con las estadísticas, los archivos y los documentos actualizados.

## **ARTICULO 8 .- NORMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

### **DE LOS USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 9.-** En las correspondientes áreas clasificadas deberán estar presentes los principios de diversidad, proximidad y oportunidad que permitan que el desarrollo urbanístico sea planteado a nivel del área urbanizable y zona de expansión y que tengan de ser posible y conveniente diversidad de usos residenciales tales que permitan la ubicación de los habitantes de todos los estratos socio económicos. En toda el área urbana y cada una de los sectores que lo componen y zona de expansión deberá existir concordancia entre los usos del suelo y las unidades territoriales teniendo un elemento ambiental de carácter público que contenga diversidad de espacios públicos y recreacionales que en adelante se denominará Parque Público el cual tendrán un área acorde con los requerimientos a las cesiones urbanísticas. En lo posible se procurará desarrollar alrededor de él equipamiento comunitario y de dotación urbana necesaria.

### **DE LA ESTRUCTURA VIAL**

**ARTICULO 10 .-**En el área urbana consolidada y zona de expansión deberá estar presente el principio de continuidad vial, según este principio deberá contener y sujetarse urbanísticamente al trazado histórico ortogonal y de eje lineal adecuándose a las condiciones topográficas que estructuran y equilibran la diversidad de ambientes en el trayecto de la estructura vial.

**ARTICULO 11 .-**La nueva área urbanizable deberá claramente articularse por medio de un circuito vial que permita facilitar la movilidad vial y equipamientos colectivos; además será indispensable promover y proveer diversas expresiones de movimiento individual.

### **DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL**

**ARTICULO 12 .-**abrará una estructura de parques públicos en el área urbana y zona de expansión, los cuales serán ubicados y definidos en los programas y proyectos que se desarrollen a partir del presente documento. En los límites de proyección entre el área urbana y zona de expansión será conveniente implementar franjas de cobertura vegetal o bosques protectores, zonas de aislamiento para evitar procesos de erosión y/o

construcción para la búsqueda de fomentar el equilibrio, la armonía y la convivencia del entorno natural y ciudadano.

**ARTICULO 13** ,- La estructura ambiental de las áreas clasificadas tendrá como único fin la protección de los recursos naturales así como también la condición necesaria para definir el modelo de desarrollo municipal que busca la compatibilidad entre las exigencias del hombre y las vocaciones del medio ambiente.

## **DE LA ESTRUCTURA DE SERVICIOS**

**ARTICULO 14** .-Se deberá establecer un sistema general de redes y estructuras (CGRE) de los distintos servicios públicos en toda el área urbana y de expansión, dicho sistema responderá a la previsión de la ocupación y demanda que se tendrá en virtud de los principios de uso de suelo establecido y la capacidad de oferta de cada uno de lo servicios que deben prestarse. Establecer un plan para cada uno de los servicios domiciliarios en procura de optimizar las condiciones actuales, el mejoramiento de los aspectos ambientales y la calidad de vida de los habitantes.

**ARTICULO 15** .-Cuando se deseé adelantar proyectos de urbanización, la disponibilidad para la prestación de los servicios públicos deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en la ley 142, a los principios generales de libre empresa y presentarle a la autoridad municipal una propuesta de planificación y diseño de todas las redes y mecanismos de prestación de los servicios públicos para el respectivo sector en el cual se desarrollará los proyectos de urbanización.

**ARTICULO 16** .-Se establecerá mecanismos de incentivo para concurrencia de todos los propietarios de un sector determinado en la construcción de las redes principales, además de los servicios públicos domiciliarios se deberá mantener una estructura óptima para los servicios de salud, transporte y equipamiento los cuales se regularán a través de políticas nacionales, departamentales y locales vigentes y futuras que se establezcan en cada caso, permitiendo en preferencia alcanzar su fin, para los habitantes de los estratos socioeconómicos más bajos y el conjunto de la población, comunidad social de interés general.

## **DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA**

**ARTICULO 17** .-Los suelos definidos dentro de los elementos territoriales y las correspondientes áreas clasificadas, estarán siempre abiertas a las alternativas tecnológicas y científicas en el manejo de la economía, en busca de nuevas experiencias, actividades y/o agrupaciones públicas o privadas que permitan fomentar y potenciar la producción local y regional.

## **INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

**ARTICULO 18** . El presente acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de ordenamiento territorial municipal,

## INSTRUMENTO DE PLANIFICACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTICULO 19.** El plan de desarrollo municipal y el Esquema de Ordenamiento territorial municipal son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía bajo el principio de complementaneidad.

## INSTRUMENTOS TECNICOS

**ARTICULO 19.** La información técnica presentada en los planos, mapas y base de datos que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de información Municipal, se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del plan.

## METODOLOGIA

**ARTICULO 20.** El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

## EL SISTEMA DE INFORMACION MUNICIPAL

**ARTICULO 21.** Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el sistema de información municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan información de los estudios del análisis territorial.

## INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**ARTICULO 22.** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, se deben incorporar al plan de inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

## INSTRUMENTOS DE PARTICIOPACION Y CONTROL SOCIAL

**ARTICULO 23.** Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los organismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana..

## VIGENCIA

**ARTICULO 24** .El Esquema Territorial hacen parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el corto y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos periodos de Gobierno municipal (Corto, mediano y largo plazo). La vigencia es de 7 años para el cual el corto plazo se considera el periodo constitucional de los actuales alcaldes que termina en el año 2000 , mediano plazo del año 2001 al 2003, largo plazo del año 2004 al 2007.

alcalde

## ACCIONES PRIORITARIAS

**ARTICULO 25**. Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial municipal, se tendrán:

- a. La divulgación amplia y efectiva del plan
- b. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal específicamente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

## CONTENIDO ESTRUCTURAL EL TERRITORIO MUNICIPAL

### ARTICULACION CON EL CONTEXTO REGIONAL

**ARTICULO 26** .El municipio de Oporapa se encuentra al sur del Departamento del Huila y hace parte del CORPES CENTRO ORIENTE. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

### JURISDICCION TERRITORIAL MUNICIPAL

**ARTICULO 27**. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determina y que se presenta en el mapa jurisdicción y límites municipales (Ordenanza 018 de noviembre de 1963).

### ORGANIZACIÓN Y DIVISION TERRITORIAL MUNICIPAL

**ARTICULO 28**. El territorio municipal para fines administrativos y gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano y cabecera municipal (Suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas.

## CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO

**ARTICULO 29. De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la ley 388/97, en el municipio de Oporapa el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural y se delimita como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.**

### SUELO URBANO

- **ARTICULO 30 . SUELO URBANO.** infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según el caso. Pertenecen a esta categoría también las zonas de centros poblados que para el municipio de Oporapa corresponde a la cabecera de la Inspección de San Roque. El suelo urbano comprende el área delimitada por el perímetro urbano, el cual no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios (Art. 31 ley 388). El suelo urbano de la cabecera municipal se encuentra delimitado según el acuerdo No. 16/91 (Diagnóstico Marco Regional. Tabla 3). Para el Centro Poblado San Roque se realizara un plan parcial para determinar los requerimientos de infraestructura, equipamientos, ampliacion de redes de acueducto y alcantarillado, areas de expansion urbana, suelos de proteccion y otros que los caracterisen como centros urbanos.
- **,SUELO DE EXPANSION URBANO**
- **ARTICULO 31. SUELO DE EXPANSION URBANA.** Constituido por la porción del territorio municipal destinada al crecimiento o expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución.

Las proyecciones de urbanismo o de crecimiento continúan la tendencia hacia donde ya se han desarrollado programas de construcción de vivienda, sector sur occidental, terrenos que por las características de relieve hacen viable la expansión urbana en predios de Rafael Valencia en una extensión de 2 hectáreas. Mapa 1.

### SUELO RURAL

- **ARTICULO 32. SUELO RURAL.** Constituyen esta categoría en los terrenos no apropiados para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y actividades análogas.

Mediante ordenanza 010 de noviembre 18 de 1963 fue categorizado como municipio (Diagnóstico Marco Regional del Municipio), para efectos administrativos la zona rural está comprendida por las veredas El Cerro, San Martín, La Esmeralda, El Roble, La Esperanza, Las Mercedes, La Lajita, , las "Pizarras", El Mirador, Santa Rosa, San

Roque, Corinto, , El Tablón, La Cabaña, Bellavista, Morelia, Paraguay, Alto Caparrosa, Caparrosa, Alto San Francisco, La Maica, San Ciro, Vega Grande, Fátima, El Carmen

**ARTICULO 33.** SUELO DE PROTECCION. Constituido por las zonas y áreas de terreno que por sus características paisajísticas, geográficas, 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 amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

#### AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

**ARTICULO 34.** Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas están en el mapa de amenazas naturales, entre éstas se tienen las zonas con amenazas de deslizamientos y movimientos en masa, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables y a las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales.

### ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

#### CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

**ARTICULO 35.** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados como principal , complementarios, condicionados o restringidos y prohibidos.

**ARTICULO 36.** USO PRINCIPAL. Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona .

**ARTICULO 37.** USO COMPLEMENTARIO. Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad, y demás características de productividad y sostenibilidad.

**ARTICULO 38.** USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO. Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades no se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por el Consejo de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

**ARTICULO 39.** USO PROHIBIDO. Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

## **PARTE II COMPONENTE RURAL**

### **POLITICAS**

**ARTICULO 40 .-** Las políticas para el desarrollo del plan de acción ambiental, están amparadas en la ley 99 de 1993 que interviene directamente desde el gobierno central a través del Ministerio de Ambiente, SINA o desde las capitales Departamentales mediante las Corporaciones Autónomas Regionales ejecutoras de las políticas ambientales, de otro lado y con el propósito de ahorrar esfuerzos, se hace necesario adoptar los programas y proyectos previstos en el Plan de Ordenación y manejo de la cuenca alta del río Magdalena y agenda ambiental, cuyo objetivo es adelantar acciones tendientes hacia el desarrollo humano sostenible. Bajo las políticas nacionales junto con el propósito de incrementar:

- La cobertura boscosa
- Educación ambiental
- Mejores ciudades y poblaciones
- Mejor agua
- Protección de ecosistemas ambientales
- Producción limpia
- Planeación estratégica.
- Decreto 1996/99 reservas naturales de la sociedad civil
- Protección de rondas hídricas Decreto 2811/79

- La ley 9ª /96. Faculta entre otros aspectos al municipio para dictar normas necesarias para el control, preservación y defensa del patrimonio ecológico del municipio
- Conservar y mejorar la calidad de agua como recurso estratégico para el siglo XXI.

## **CONDICIONAMIENTO PARA LA PROTECCION, CONSERVACION Y MEJORAMIENTO DE ZONAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA**

**ARTICULO 41.**-En consecuencia se pretende cambiar el uso actual del suelo por una economía agrícola y pecuaria tecnificada buscando mejorar el nivel de vida de los pequeños productores agropecuarios e incrementar los volúmenes de producción con destino al abastecimiento del mercado regional necesitándose también estructurar los canales de comercialización y centros de acopio.

**PARAGRAFO PRIMERO :** Frente a la explotación minera que no superan las 3.5 hectáreas, ubicadas en las veredas Alto Caparrosa, San Ciro sector El Poira, Vega Grande y Mirador que sus productos son utilizados especialmente como material de afirmado para vías, se hace necesario entonces un manejo adecuado de estas áreas.

**PARAGRAFO SEGUNDO :**Teniendo en cuenta las directrices del PNDA respecto a los Planes de Ordenamiento Territorial identificando áreas productoras de ilícitos, en el municipio de Oporapa se tiene que un 48% de las veredas cuentan con la presencia de la Papaver somniferun localizada en las veredas Corinto, San Martín, El cerro, La Esmeralda, El Carmen, Mirador, San Roque, La Lajita, Las Mercedes, El Roble, Santa Rosa y La Esperanza. Con exactitud no se sabe sobre la cantidad de área existente, se ha estimado una superficie de siembra de 30 hectáreas siendo la vereda el Cerro y El Roble las de mayor incidencia o afectación en áreas de siembra y de mejor accesibilidad para activar los procesos de colonización y apertura de nuevas áreas.

**PARAGRAFO TERCERO:**Para el desarrollo de los proyectos productivos se requiere establecer acciones conjuntas entre el sector público, pequeños productores y sector privado que posibiliten la articulación de la producción a los mercados regionales, nacionales e internacionales. Teniendo en cuenta los lineamientos del PNDA los que definen los proyectos productivos integrales como un conjunto sistemático y programado de actividades productivas bien sean agropecuarias, agroindustriales, turísticos o de otra índole relacionados con el desarrollo rural, organizativas y de capacitación , concertadas por los productores rurales con el fin de elevar su capacidad de gestión económica y social.

## **CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO POR ACTIVIDADES**

### **SUELO PRODUCTOR PROTECTOR**

**ARTICULO 42.-** Constituido por zonas y áreas localizadas dentro del suelo rural que por sus características deben tener un manejo especial en cuanto a aprovechamiento de los recursos naturales y la producción agropecuaria. a esta área pertenece el área amortiguadora de la serranía de las minas ( MAPA Zonificación ambiental) .divididos en :

#### **ARTICULO 43 ..AREAS DE CONSERVACION CON MANEJO INTEGRADO ( ACMI**

**Uso Principal:** Conservación y establecimiento de bosque protector- productor con manejo integrado ( sistemas agroforestales, cultivos multiestrata y pequeñas granjas integrales autosuficientes)

**Uso Compatible:** Recreación contemplativa, recuperación ambiental e investigación controlada.

**Uso Condicionado:** Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructuras para los usos compatibles.

**Uso prohibido:** agropecuario tradicional , minería, industria urbanización tala. Pesca y demás usos .

- **AREAS PARA AGRICULTURA DE SUBSISTENCIA CON MANEJO INTEGRADO( AASMI)**

**ARTICULO 44** .-Zonas con moderada a marginal aptitud para la agricultura comercial pero aptos para agricultura de subsistencia con sistemas agrícolas de manejo integral como agroforestería granjas integrales autosuficientes y pequeños proyectos forestales productores con especies nativas y/o comerciales o bosques dendroenergeticos.

**Uso Principal:** Establecimiento de bosque forestal productor y producción agrícola tecnificada con granjas integrales autosuficientes

**Uso Compatible:** establecimientos institucionales de tipo rural

**Uso Condicionado:** Vías de comunicación, infraestructura de servicios y agroindustria

**Uso prohibido:** agricultura mecanizada usos urbanos y suburbanos, industrial, transformación manufacturera y demás usos.

- **AREAS DE USOS SILVOPASTORIAL CON TECNOLOGIA APROPIADA-( ASTA)**

**ARTICULO 45.-**Son las áreas de pendientes moderadas y erosión ligera a moderada, aptos para el sistema de manejo integral, pecuarios, asociados, con uso forestal, como potreros arborizados. Fuente de ramoneo, producción de sobra y refugio para el ganado.

**Uso Principal:** Actividad pecuaria con manejo auto SILVOPASTORIAL, mejoramiento de la cobertura con tecnología apropiada.

**Uso Compatible:** Agrosilvicultura , recreación contemplativa y rehabilitación ecológica

**Uso Condicionado:** aprovechamiento de plantaciones forestales, infraestructura de servicios y agroindustria

**Uso prohibido:** , industrial y demás usos.

## **SUELO DE ECOTURISTICO**

**ARTICULO 46.** Corresponden a estos suelos las zonas que por sus características naturales, ecológicas y paisajísticas deben ser destinadas al desarrollo de infraestructura turística y cultural dentro de los conceptos de sostenibilidad ambiental. Dentro de los escenarios prospectivos para el desarrollo del municipio, el ecoturístico se menciona como una alternativa potencial que a través de un proceso pueden recuperarse áreas naturales y de interés arqueológico.

**Uso Principal:** Recreación pasiva y conservación de los hábitats de flora y fauna silvestre.

**Uso Compatible:** Educación ambiental, actividades de forestación, construcción de vías y obras para el desarrollo de actividades recreativas, educativas y de interpretación tales como caminos y senderos

**Uso Condicionado:** construcciones y actividades contrarias al uso principal.

## **SUELOS DE RECUPERACION AMBIENTAL (ARA)**

**ARTICULO 47.** Corresponden a esta zona las áreas que han sufrido deterioro y presentan degradación por erosión disminución de cobertura vegetal, causada por factores antropicos y/o naturales. Estas áreas debe ser recuperadas o rehabilitación mediante la implantación de arboles y manejo adecuado del suelo.

**Uso Principal:** restitución de la cobertura vegetal y recuperación de suelos degradados

**Uso Compatible:** recreación pasiva o contemplativa y otros usos que tengan como finalidad la recuperación de las áreas.

**Uso Condicionado:** Silvicultura, cultivos agroforestales y agrosilvopastoriles.

**Uso prohibido:** Agropecuario, actividad minera, industria, vivienda, tala de bosques y demás usos.

## **SUELO DE REFORMA AGRARIA**

**ARTICULO 48.-** Son los suelos destinados para el desarrollo de actividades agropecuarias a través de los programas de reforma agraria o parcelaciones que por sus características agroecológicas permiten una explotación agropecuaria intensiva o semintensiva bajo modelos integrales de conservación (Agroforestales o silvopastoriles). Estas características están presentes en dos fincas de un área aproximada de 300 hectáreas, una ubicada en la vereda El Carmen y otra en El Roble.

## **EXPEDICION DE NORMAS PARA LA PARCELACION DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA CAMPESTRE.**

**ARTICULO 49.-** La densidad poblacional en el área rural está dentro del promedio del Departamento en 40 habitantes por kilómetro cuadrado, los asentamientos o la

densificación humana en zonas especiales como la suburbana y parcelación para el desarrollo de vivienda campestre no presentan una dinámica considerable de tal manera que a través de los procesos de concertación del Esquema de Ordenamiento Territorial se han deducido que por lo menos en el horizonte prospectivo del municipio hasta el año 2007 no se cree una reglamentación específica para la parcelación de predios destinados a viviendas campestre o recreacional.

## **ACTIVIDADES DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMENTOS**

**ARTICULO 50.**-Siendo los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial la reglamentación de los usos del suelo en forma técnica, de acuerdo a sus características edáficas, geológicas, de relieve, de productividad y entre otros se determinan las actividades que sobre él se van a realizar, la calidad de soporte infraestructura para el equipamiento. La localización de estos atributos su mayor representatividad está en el área urbana para el desarrollo de funciones sociales como infraestructura de vivienda, infraestructura recreacional, de espacios públicos, cesiones urbanísticas, en el sector sur de la cabecera municipal está la proyección para la infraestructura de recreación y deporte, para las actividades educativas es necesario en el colegio básico San Ciro y San Roque la infraestructura de granja integrales. En el POMAN se determinó un estudio de prefactibilidad para la producción hidroenergética en la vereda Vega Grande en los que calculan que pueden desarrollarse los proyectos Oporapa 1 y 2 con un volumen útil de envase de 180 millones de metros cúbicos, área de embalse 14 km<sup>2</sup> y capacidad de potencia instalada millones de vatios.

**ARTICULO 51.** -Para el aprovisionamiento del servicio de acueducto de la zona urbana se hace necesario incrementar el área de protección sobre el nacimiento y área de influencia del sitio de bocatoma de la quebrada Negra en la vereda El Roble, acción que puede efectuarse mediante la compra de predios, declaratoria de áreas de interés ambiental y/o estímulos tributarios a los propietarios que conserven la cobertura boscosa en estos sitios; estas actividades también deben desarrollarse sobre las áreas de aprovisionamiento y de influencia de las quebradas que surten los acueductos veredales como el de El Roble, Mirador, seis veredas en las vereda Las Mercedes, El Cerro y San Roque.

## **PARTE III COMPONENTE URBANO.**

## **POLITICAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA**

### **CRECIMIENTO URBANO**

**ARTICULO 52.** El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente, en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

### **EL ESPACIO PUBLICO**

**ARTICULO 53.** Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el mapa de equipamiento institucional.

**ARTICULO 54.** El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser vanado si no por el concepto a iniciativa del Alcalde y la comunidad siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTICULO 55.** El municipio podrá crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en

dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes en los términos que reglamente el Concejo.

Los espacios integrantes del espacio públicos según la destinación anterior (Aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones etc), no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

## **DE LA CLASIFICACION DEL SUELO POR ACTIVIDADES URBANAS**

**ARTICULO 56 . RESIDENCIAL.**EL 98% de las viviendas, su uso es residencial no presentan una categorizacion especial en cuanto a la estratificacion, dados los requerimientos del INURBE , LA URBANIZACION LA PRADERA EN EL SECTOR Sur-oriental entre las calles segunda a la quinta y carrera septima a ,la novena, presentan una trama urbanistica bien definida comprendida por 47 habitaciones de 110 metros cuadrados distribuidos en 9 manzanas con sus respectivas cesiones urbanisticas y normas de sismo resistencia, mientras que las demas no presentan uniformidad en su construccion.

**Uso principal:** Vivienda familiar con sus correspondientes espacios publicos definidos.

**Uso compatible:** Comercio en pequeña escala y microindustria.

**ARTICULO 57 . MIXTO.**Edificaciones situadas alrededor del parque central y en un perimetro no superior a dos cuadras de el y ademas por ser el principal sitio de encuentro de la comunidad, son utilizados para vivienda y uso comercial en diferentes actividades comerciales.

**Uso principal:** para actividad comercial y vivienda familiar con sus correspondientes espacios publicos definidos.

**Uso Compatible:** microindustria no contaminante.

**Uso Condicionado Prohibido:** Desarrollo de actividades agropecuarias e industriales.

**ARTICULO 58. INSTITUCIONAL.** Espacios publicos donde funcionan la Alcaldia municipal, juzgado, registraduria, Banco Agrario, Telecom, comando de policia y centros educativos.

**Uso principal:** Actividades publicas de carácter colectivo.

**Uso Compatible:** Comercio en pequeña escala y microindustria.

**Uso Condicionado y prohibido:** Desarrollo de actividades agropecuarias e industriales.

**ARTICULO 59. RECREACIONAL:** La ocupacion del suelo para uso recreacional, esta asociada con los polideportivos de los centros docentes: La Manga, El Rosario y La Union por no existir otros escenarios para tal fin, el parque central es el principal centro de atencion recreacional.

**Uso principal:** recreacion deportes y esparcimiento.

Bajo aspectos condicionados podran desarrollarse espectaculos publicos.

**Uso prohibido.** Actividades diferentes al deporte, recreacion o sano esparcimiento, salvo los usos condicionados

**ARTICULO 60. SUELOS DE PROTECCION.** Las características de los lotes donde se han desarrollado las viviendas o residencias, han permitido el desarrollo de diferentes especies vegetales que en conjunto constituyen un pulmón verde, de otra parte el área de transición entre el sector rural y el urbano, constituyen un ecosistema de entorno paisajístico, en sentido longitudinal dirección norte sur, los sitios sanjón del cementerio, zanja honda, zanja la pradera y zanja la tomita.

**Uso Principal:** Conservación del entorno paisajístico, suelos y rondas hídricas.

**Uso Compatible:** Labores agrícolas tecnificadas de cultivos no limpios

**Uso Prohibido:** Desarrollo de conglomerados urbanísticos, desmonte de cobertura vegetal, descapote del terreno, sobre las zonas de rondas hídricas no se admiten construcciones para viviendas familiares o para el desarrollo de actividades pecuarias.

## **INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMENTOS COLECTIVOS**

### **SISTEMA VIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 60.** El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte de éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural, como se presenta en el mapa vial municipal.

**ARTICULO 61.** El sistema vial municipal está conformado por:

1. Vías regionales
2. Vías locales y secundarias
3. 86 kilómetros rurales, 6.5 kilómetros urbanos.

**ARTICULO 62 PLAN VIAL URBANO.** Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionan con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

**ARTICULO 63.** Las vías del plan vial del municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector urbano y de acuerdo al plan de desarrollo.

**ARTICULO 64.** La parte de afectación o construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritarias o se planteen nuevas especificaciones para los cuales se exigirá el retroceso necesario previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

**ARTICULO 65.** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integra a la malla actual y a la propuesta en el plan vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se

permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

**ARTICULO 66.** Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del plan vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

**ARTICULO 67.** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del plan vial se hará por intermedio de los siguientes documentos:

- a. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b. Por expropiación según lo determina la ley.
- c. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

**PARAGRAFO.** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la administración para la realización de las obras y previo concepto favorable del Consejo Municipal de Planeación.

**ARTICULO 68.** Las obras correspondientes al plan vial serán adelantadas por el municipio y sus costo se recuperará por el sistema de contribución por valoración, de acuerdo al estatuto d3 valorización vigente.

**ARTICULO 69.** Facultase al Alcalde municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del plan vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente acuerdo.

**ARTICULO 70.** La administración municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- a. Cantidad y flujo de tráfico
- b. Ancho de vías y características de su diseño
- c. Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- d. Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

**ARTICULO 71.** Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación.

La oficina de planeación municipal en coordinación con la empresa de servicios públicos fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

**PARAGRAFO.** La Secretaría de Obras Públicas se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

#### NOMENCLATURA

**ARTICULO 72.** La oficina de Planeación Municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente.

**PARAGRAFO.** La fijación de nomenclatura. La fijación de la nomenclatura es un oficio de la oficina de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

### **SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS SOCIALES**

**ARTICULO 73:** Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total. Y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del E.O.T armonizado con el PDM, tomado como base la estructura del sistema presentada en la tabla 3 e incorporado las acciones y expectativas.

## SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS.

**ARTICULO 74:** Los servicios domiciliario agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del E.O.T armonizado con el E.O.T, tomando como base la estructura del sistema presentada en la tabla 4 e incorporado las acciones expectativas.

## SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTO COLECTIVOS

**Articulo 75** ,. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, templos.

Para su adecuada prestación requieren de un evaluación y proyección con funcionalidad especial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del E.O.T armonizando con el PDM.

## SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

**ARTICULO 76** Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana.

## NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS.

**ARTICULO 77.** El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollará con las normas establecidas en el código de urbanismo que adopte el municipio.

????? ? ? ? ? rmas establecidas en el código de

**ARTICULO 78.** Serán objeto de prestación obligatoria se servicios públicos por parte del Municipio, solo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

## NORMAS URBANISTICAS GENERALES

**ARTICULO 79** Se expresa en número de viviendas por unidades de área máximo 20 viviendas para conservar la tipografía de grandes espacios libres.

**ARTICULO 79. CESIONES PUBLICAS.** Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

**a-Para vías locales públicas:** Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuestos, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación de nuevo proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

**b-Para vías del Plan y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como:** Colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5 % del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbre deberán ser propuestas por la Junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regulariza su perímetro y ordenar su establecimiento.

**c-Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):**

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20% de área las cuales estará definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en la Tesorería Municipal.

**ARTICULO 80. REVEGETACION OBLIGATORIA.** Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual deberá existir un PLAN DE REVEGETACIONM, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega

deberá ser ejecutadas simultáneamente con la obras de urbanización y construcción.

**ARTICULO 81. OPCIONES DE INTERVENCION.** Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o a las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y de, las siguientes obras:

a-Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido. (conservación arquitectónica).

b-Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluye las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

d-Ampliación: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

**ARTICULO 82.EMPATES.** Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en sede, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, parametros y voladizos, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parametros y alturas de las construcciones vecinas preexistente, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**ARTICULO 83. PATIOS.** Para unifamiliares viviendas área mínima 15 m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 84. CERRAMIENTO DEL PREDIO,** todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, a cordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo con los propietarios.

**ARTICULO 85.** Son instancias de gestión del plan:

a-El Alcalde Municipal es el principal gestor del plan.

b- El Consejo de Gobierno conformado por la secretaria de despacho y jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.

c-La oficina o Secretaria de planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.

d- La Junta Municipal de Planeación.

e- El Concejo Municipal, corporación administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

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

PAAGRAFO SEGUNDO: La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el paz y salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la oficina de planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

**ARTICULO 86:** Licencias para obras de urbanismo.

Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

1. demarcación o consulta previa en la cual la oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la junta de planeación municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo visto bueno de la sede obra públicas a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las cesiones obligatorias exigidas.

3. durante la ejecución de las obras la oficina de Planeación inspeccionara su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las Obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias; y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgadas por el urbanizador responsables, a nombre del municipio, quien las recibirá a través de la Personería Municipal, para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

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

**ARTICULO 87.** Para cumplir lo fijado en el artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

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

La oficina de Planeación Municipal previa consulta de la junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente estatuto, conceptuará la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinentes, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

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

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el original del plano topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y foto reducción en escala 1:5000 y cinco (5) copias del plano del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, y el paz y salvo de la junta de acción comunal, la contribución de valorización ( en caso de que exista ).

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un ingeniero o arquitecto inscrito ante la oficina de planeación.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicio, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
4. Para obtener la licencia de urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la oficina de planeación ( Planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de cesión), con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgadas ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la licencia de construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

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

**ARTICULO 88.** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuara las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO 89.** Licencia de construcción: todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina licencia de construcción y es expedida por la oficina de Planeación Municipal. Para obtener la licencia de construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

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

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización ( si existe) y el paz y salvo de la junta de acción comunal.

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

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un ingeniero o arquitecto inscrito en la oficina de planeación Municipal.

3. Los planes mínimos requeridos para solidar la aprobación del proyecto son los siguientes:

- a. proyecto arquitectónico a escala en 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1.20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmado por un arquitecto o ingeniero,

con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

- b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial- comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el código sismoresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con la tarjeta Profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

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

**ARTICULO 90.** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTICULO 91.** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de la cesión obligatorias.

Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales, pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.

**PARAGRAFO.** Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente.

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamientos de usos y actividades permitidos y restringidos.

**OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR:**

**ARTICULO 92.** Los propietarios pueden proponer, a la oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

- c. El interesado debe construir de común acuerdo con la oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento:

- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación.
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAM, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos.
- Aceptación de la CAM para el uso de vertimientos de agua.
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la oficina de Planeación Municipal.

## SANCIONES

**ARTICULO 93.** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legal mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia requiriéndola o cuando

esta haya caducado o en contravención a lo preceptuado en ella, además de orden policíva de suspensión y sellamiento de la obra, y la suspensión de los servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos mensual legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al distinto en la respectiva licencia o patente del funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligado a tenerla, además de la orden policíva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legal mensual cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización del cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia y cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de un parque o zona verde.

**PARAGRAFO 1.** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas para reubicación los habitantes en zona de alto riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre usos en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

**PARAGRAFO 2.** Se sancionarán las ocupaciones de vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

**ARTICULO 94.** Los actos del Alcalde a bs cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra y las

restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones contencioso- Administrativas previstas en el respectivo código, en la primera instancia ante el Consejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 95.** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 96.** El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable del Consejo de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regimenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**ARTICULO 97.** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o pueda presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTICULO 98.** El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO 99.** Las autoridades a que se refiere los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**ARTICULO 100.** Las obras que se dispongan realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el

evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, La Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que se haya lugar.

**ARTICULO 101.** En toda resolución que imponga sanciones por contravención el gravamen de la licencia, permiso, autorización previsto de este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesionales de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las mediada que sean pertinentes.

**ARTICULO 102.** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios de violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTICULO 103.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**ARTICULO 104.** REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

SISTEMA VIAL. Diseños, redes y vías:

- a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

- b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos jardineles, andenes, zonas verdes y arborización.
- c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 105. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR:**

- a. Los propietarios pueden proponer, a la oficina de Planeación Municipal, la construcción de la obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices del acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del subsector.

Esta modalidad no se exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

- c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinada al uso público, al Municipio.
- d. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.
- e. El interesado debe construir de común acuerdo con la oficina de Planeación las calzadas laterales de las vías del Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- f. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico.

- g. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de las condiciones de la oficina de planeación o de la de servicios públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.
- h. Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación, y posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas para obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la oficina de Planeación Municipal, como se establece más adelante.
- i. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonaran y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la oficina de Planeación Municipal, verificará el terreno y recibirá las áreas de cesión.

PARTE IV

ARTICULO 106. PROGRAMA DE EJECUCION.

PROGRAMA DE EJECUCION CORTO PLAZO. AÑO FISCAL 2000

<b>PROYECTOS</b>	<b>RESPONSABLES</b>	<b>RECURSOS DE COFINANCIACION</b>	<b>VALOR/TOTAL</b>
Construcción cubierta Centro Dte No.1.	MUNICIPIO COMUNIDAD	7.000.000 3.000.000	10.000.000
Const. Cubierta 1ª etapa aula múltiple C.D.U. No. 2	MUNICIPIO COMUNIDAD	7.000.000 3.000.000	10.000.000