

**DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

**MUNICIPIO DE NOCAIMA**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

( ACUERDO N°. 038 DEL 2000)

CONCEJO MUNICIPAL DE NOCAIMA CUNDINAMARCA  
" RINCON DULCE DE COLOMBIA "

## ACUERDO No 038 DEL 2.000

( )

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DE NOCAIMA, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE NOCAIMA CUNDINAMARCA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, EN PARTICULAR LAS CONFERIDAS EN LOS ARTICULOS 311 Y 313 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y EN LAS LEYES 388 DE 1997, 152 DE 1994, 136 DE 1994, 99 DE 1993, 09 DE 1989 Y EL DECRETO LEY 1333 DE 1986, Y

### CONSIDERANDO

El proceso de modernización del Estado que se ha venido generando desde hace algunos años, del cual hacen parte la descentralización, la autonomía territorial y la planeación territorial integral, que son herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

A partir de la promulgación de la Constitución Política de 1.991, el ordenamiento territorial ha tomado fuerza en nuestro país, ya que es un proceso que se ha venido realizando en Colombia desde hace aproximadamente veinte (20) años. La transferencia de competencias y recursos de la Nación a los departamentos y municipios ha abierto perspectivas para el desarrollo, así como la posibilidad de definir una nueva estructura territorial mediante la consolidación de las nuevas entidades territoriales: regiones, provincias y entidades territoriales indígenas.

La Constitución Política, adicionalmente faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La Ley 152 de 1.994 en el Art. 41, prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento territorial. La Ley 99 de 1.993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La Ley 388 de 1.997 que modifica la Ley 9 de 1.989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo y en su numeral 7 y 4 de las competencias en materia de ordenamiento territorial,

para los municipios establece: "Los municipios y los distritos deberán formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la presente Ley, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos".

El Plan de Ordenamiento Territorial está concebido como un complemento a la planificación económica y social (reflejada en el Plan de Desarrollo) la cual se estructura en el territorio físico, con el fin de racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar el desarrollo sostenible del municipio. Es un instrumento de largo plazo que permite realizar una orientación integral del ordenamiento físico territorial para guiar la inversión pública y orientar la forma física de la ciudad y del contexto rural, definiendo las acciones territoriales estratégicas y necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, en el capítulo III, Art. 9 donde se realiza una clasificación de los planes de ordenamiento en su literal c) establece: "Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes". Por lo que al municipio de Nocaima le corresponde la elaboración del Esquema de Ordenamiento territorial.

El Ordenamiento territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Nocaima, EOTM, es un instrumento o herramienta de gestión administrativa, que se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del ordenamiento territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos del suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el EOTM, en las siguientes etapas.

1- El presente proyecto de acuerdo establece una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte o componente general, se establecen las grandes directrices de la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal; así como los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; presenta el contenido estructural, es decir, las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa de la clasificación y

zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las amenazas naturales; también se identifican las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

2- Se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

3- Se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agropecuario; la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.

4- Establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto a procesos de ocupación y transformación del territorio.

5- Se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del Esquema de Ordenamiento territorial Municipal.

6- Por último se presenta una relación de los anexos gráficos compuestos por los mapas y planos que hacen parte integral del Esquema de ordenamiento territorial Municipal de Nocaima.

Por lo expuesto anteriormente por esta Corporación

La exposición de motivos presentada por el ejecutivo Municipal a éste proyecto se anexa al mismo.

### ACUERDA:

#### ADOPCION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTICULO 1:** Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Nocaima, consignado en las siguientes partes por títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo el Documento Técnico de Soporte, el Documento Resumen, los mapas, planos y tablas y diskete.

**ARTICULO 2:** El presente Esquema de Ordenamiento Territorial es aplicable a todo el territorio del Municipio de Nocaima, de conformidad con los límites establecidos por la ordenanza No 36 d e Julio 31 de 1945 y los límites estipulados en La P.G. 285 del Documento soporte.

**PARAGRAFO** Gestionar ante las autoridades competentes la delimitación territorial del municipio de Nocaima.

**ARTICULO 3** El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano) establecido por el Acuerdo Municipal No. 08 DE 1986, **Mapa No 58** y el sector rural que comprende las veredas: Baquero, Cabutal, Centro, Cocuiche, Fical, Jagual, La Florida, La Concepción, Lomalarga, El Cajón, Las Mercedes, Naranjal, San Agustín, San Cayetano, Santa Bárbara, San Pablo, San José, San Juanito, Tobía, Vilauya y Volcán, que se presentan en el **Mapa No 38**, de división veredal. Descripción del perímetro urbano.

#### EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTICULO 4:** El ordenamiento territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar procesos de ocupación y transformación territorial, mediante a 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.

#### EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTICULO 5:** El esquema de ordenamiento territorial, es el instrumento de gestión administrativa que permite complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible; permitiendo equidad en la asignación de recursos y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

#### PARTE I COMPONENTE GENERAL

**ARTICULO 6.** El componente general abarca la totalidad del territorio municipal y prevalece sobre los demás componentes. Está comprendido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

#### CARACTER Y VIGENCIA DE LAS NORMAS

**ARTICULO 7:** Las normas consignadas en el presente título, tiene carácter de normas urbanísticas estructurales y, por tanto, una vigencia de tres (3) periodos constitucionales de la administración municipal, de conformidad por lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Las normas urbanísticas estructurales prevalecen sobre normas urbanísticas generales y complementarias, las cuales deben ajustarse a los contenidos de estas sin contravenir los contenidos establecidos.

Las Normas Urbanísticas Estructurales no podrán ser modificadas con anterioridad a la vigencia establecida y su modificación solamente puede ser emprendida por motivo de la revisión general o parcial del Esquema de Ordenamiento Territorial, siguiendo el mismo procedimiento de aprobación previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo único:** En caso de requerirse una revisión con anterioridad al plazo previsto en el presente Artículo, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el numeral 4° del Artículo 29 de la Ley 388 de 1997.

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

**ARTICULO 8:** El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

- a) Coordinación administrativa e interinstitucional. Las autoridades municipales garantizarán la debida armonía y coherencia con las demás instancias territoriales, para efectos de la ejecución y evaluación del EOTM.
- b) Participación social. Se debe realizar la concertación con las comunidades beneficiadas y se debe propender por la creación de mecanismos comunitarios de participación como veedurías, seguimiento y fiscalización de las acciones, propendiendo por una democracia cotidiana.
- c) Equidad, para asegurar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, se tendrá en cuenta para el desarrollo de proyectos el número de personas con necesidades básicas insatisfechas y la población beneficiada.

- d) Sostenibilidad.
- e) Competitividad.
- f) Equilibrio del desarrollo territorial.
- g) Función social y ecológica de la propiedad.
- h) Prevalencia del interés público sobre el interés particular.
- i) Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

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

**OBJETIVO GENERAL**

**ARTICULO 9:** El esquema de ordenamiento territorial, tiene por objeto " Organizar el territorio municipal de Nocaima de acuerdo a sus características físicas y culturales por medio de la articulación armónica de estrategias económicas, sociales, políticas, culturales y ambientales, que permitan elevar el nivel de vida de la población a través del desarrollo y explotación sostenible de sus recursos, sin ir en contra vía de su identidad".

**OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 10:** Son objetivos específicos del esquema de ordenamiento territorial municipal:

- a) Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación.
- b) Garantizar la conservación de los ecosistemas que existen en el territorio.
- c) Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano- regionales y ambientales, que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- d) Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- e) Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para las próximas tres administraciones, constituyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- f) Impulsar la activación socioeconómica del municipio, por medio del mejoramiento del sistema productivo y la comercialización de los productos agropecuarios.
- g) Posibilitar el desarrollo socioeconómico en armonía con el medio ambiente, por medio del buen uso de los recursos naturales renovables y prevenir, mitigar o restaurar los daños ambientales que se deriven de ellos.
- h) Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- i) Establecer las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- j) Velar por la calidad del espacio público definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

**ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 11:** Para lograr la ejecución del esquema de ordenamiento territorial municipal la administración tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a) Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
- b) Identificar las potencialidades, limitantes y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- c) Orientar el desarrollo económico hacia aquellos sectores en donde se cuenta con mayores posibilidades en calidad, cantidad y oportunidad dentro de un marco competitivo. Garantizando la seguridad alimentaria del territorio, por medio del desarrollo de actividades agropecuarias.
- d) Dar prioridad a la conservación y buen uso de aquellos ecosistemas de importancia estratégica por los servicios ambientales que prestan, por su aporte al sistema productivo y por su contribución a la satisfacción de las necesidades básicas de la población.
- e) Destinar el 1% del presupuesto municipal, para la adquisición de predios con destino a la conservación de los recursos naturales y a la ejecución de otros proyectos.
- f) Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- g) Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racionalidad del uso.
- h) Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
- i) Promover una infraestructura vial y de transporte que garantice la movilidad de los pobladores y una mejor accesibilidad a las veredas, para facilitar su desarrollo económico y social y

Agroindustrial. Adicionalmente que permita aprovechar las potencialidades del municipio y jalonar el desarrollo industrial como una estrategia fundamental para mejorar las condiciones de vida de la comunidad.

- j) Desarrollar el nivel cultural de los habitantes del municipio, por medio de mecanismos que incentiven la participación de los particulares en el fomento de la cultura y las artes.
- k) Propender por la modernización y autonomía de la gestión administrativa, en concordancia con el nivel departamental por medio del apoyo de las transferencias de recursos y la asistencia técnica necesaria, para que sea el municipio con su alcalde, las Juntas de Acción Comunal, las organizaciones cívicas, y la comunidad en general, quienes puedan dirigir y ejecutar las obras y servicios bajo el control de la comunidad.
- l) Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del esquema de ordenamiento territorial.
- m) El Esquema de Ordenamiento Territorial, realizará proyectos al corto, mediano y largo plazo. Los proyectos del corto plazo, se presentan en el Plan de Ejecución del E OT.

#### **INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

**ARTICULO 12:** Serán instrumentos normativos el presente acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, constituyéndose en el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

#### **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION**

**ARTICULO 13:** 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 complementariedad, en concordancia con la ley 388 de 1997.

#### **INSTRUMENTOS TECNICOS**

**ARTICULO 14:** La información técnica contemplada en los documentos, planos y mapas que hacen parte integrante del presente acuerdo, se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del plan y la toma de decisiones.

#### **METODOLOGIA**

**ARTICULO 15:** El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes. Teniendo en cuenta que el Decreto reglamentario 1507 de 1.998, establece los niveles de prevalencia en las determinaciones del ordenamiento territorial, de mayor a menor jerarquía de la siguiente manera: a) Del nivel nacional; b) Del nivel departamental; c) Del nivel metropolitano; d) Del componente general del plan de ordenamiento territorial; e) Del componente urbano o rural del plan de ordenamiento territorial; f) De los planes parciales y g) De las unidades de actuación urbanística.

#### **INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**ARTICULO 16:** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al plan de inversiones del Plan de desarrollo Municipal, mediante el programa de ejecución.

#### **INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION Y CONTROL SOCIAL**

**ARTICULO 17:** Para contribuir a la realización total del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer la veeduría ciudadana.

#### **ACCIONES PRIORITARIAS**

**ARTICULO 18:** Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento territorial Municipal, se tendrán:

1. La divulgación amplia y efectiva del Plan.
2. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.

#### **CONTENIDO ESTRUCTURAL**

**VOCACION FUNCIONAL DEL MUNICIPIO**

**ARTICULO 19:** El municipio de Nocaïma se encuentra al noroccidente del departamento de Cundinamarca y hace parte de la Provincia del Gualivá, a 66 kilómetros de la capital del país.

Su localización geográfica estratégica en la provincia del Gualivá, así como sus fortalezas en la producción agropecuaria, en la prestación de servicios educativos y culturales, en su patrimonio natural y paisajístico, serán aprovechados para consolidar a Nocaïma como centro educativo y cultural de la Provincia, por lo que el municipio, enfocará su desarrollo para concretar dicha vocación y la turística en los siguientes puntos:

1. Fortalecer la infraestructura física y la capacidad administrativa, para consolidarse como municipio cultural no solo al nivel departamental, sino nacional.
2. Mejorar la capacidad instalada de las instituciones educativas y el nivel académico, principalmente de la Normal Superior, Colegio Departamental Integrado y el Colegio Básico Rural de las Mercedes para consolidarse como centro educativo, principalmente en el área de educación en la región.
3. Aprovechar la infraestructura vial y las condiciones climáticas y paisajísticas, hacia el sector turístico, como un renglón importante en la generación de ingresos municipales, implementando el turismo pasivo - contemplativo, ecológico y el desarrollo de complejos turísticos y agroturismo
4. Reactivar el sector agropecuario y agroturismo, mejorando las tecnologías en el cultivo de la caña panelera y elaboración de la panela, incentivando programas de cultivos alternativos y un manejo adecuado a los existentes para lograr un mayor rendimiento de los mismos sin deteriorar los suelos y el medio ambiente.

**POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE FORTALECIMIENTO DE NOCAIMA COMO CENTRO EDUCATIVO, CULTURAL, ECONOMICO Y TURISTICO**

**ARTICULO 20:** Con el objeto de potenciar las ventajas comparativas que posee el municipio de Nocaïma dentro de la provincia, se establecen las siguientes políticas, junto con sus respectivos objetivos y estrategias:

1. **Desarrollo Cultural:**  
Esta política tiene como objeto impulsar la recuperación y la construcción de nuevas infraestructuras culturales y artísticas. Para su desarrollo se prevé una estrategia de ejecución de proyectos que permitan concretar dentro del territorio la funcionalidad del municipio como **Centro de Desarrollo Cultural** y el fortalecimiento de los eventos culturales institucionalizados en el municipio. Estos proyectos son: Finalizar la construcción de la Casa de la Cultura, creación del museo de los trapiches, construcción del parque cultural y recreativo "Payanda". Los eventos culturales a potenciar son: El encuentro nacional de Poetas y Escritores, encuentro Departamental Estudiantil de Teatro, el Reinado Departamental de la panela, La institucionalización de las escuelas de formación Artística (Teatro, Música, Danza, Literatura y otras), Cronograma Cultural y Artístico Periódico en la Casa de la Cultura, Preservación de los sitios y construcciones de patrimonio histórico y Cultural de Nocaïma el festival departamental de teatro y la semana cultural del municipio.
2. **Desarrollo educativo**  
Esta política tiene como objeto fortalecer el sector educativo del municipio, para su desarrollo se prevé dos estrategias, la primera crear un nuevo sistema local de educación y la ejecución de proyectos que permitan concretar dentro de la provincia la funcionalidad del municipio como **Centro de Desarrollo Educativo, con énfasis en educación**. Para su desarrollo se prevén las siguientes estrategias:
  - Fortalecimiento del transporte Escolar.
  - Reorganización del sistema local de educación.
  - Acreditación de la Normal Nacional como Normal Superior, donde se ofrezcan programas de educación superior, especialmente en el área de educación.
  - Ampliación de la Normal Nacional.
  - Construcción de residencias estudiantiles, que a la vez sirvan de hospedaje durante los eventos culturales y deportivos del municipio.
  - Apoyo banda sinfónica Juvenil de Nocaïma
3. **Desarrollo Turístico:**

Esta política tiene como objetivo la promoción y la oferta de atracciones y servicios turísticos para la región. Para su desarrollo se prevén las siguientes estrategias:

- Elaboración del Plan turístico Municipal
- Implementación de la infraestructura hotelera
- Conformación de circuitos turísticos y ecológicos.
- Conformación de organizaciones turísticas en el municipio, manejadas por la comunidad Nocaímera.
- Consolidación de una política de mejoramiento del espacio público, servicios públicos, equipamientos y preservación del paisaje que determinen una mejor calidad de vida.
- Adecuación de los sitios turísticos naturales, de tal manera que permitan el disfrute a los turistas de las diferentes actividades.

**4. Desarrollo agro – industrial:**

Esta política tiene como objetivo el fortalecimiento y el mejoramiento en la producción, transformación y comercialización de los productos originarios del municipio, principalmente de la caña panelera y la panela, con el fin de impulsar una productividad económica competitiva dentro de la región. Para su desarrollo se prevén las siguientes estrategias:

- Impulso a la generación de microempresas Asociativas de trabajo en los sectores productivos y económicos del municipio.
- Renovación del cultivo de la caña panelera, con semillas mejoradas, obtenidas en la zona.
- Tecnificación de las hornillas paneleras del municipio.
- Fomento para la planeación y construcción de enramadas comunitarias.
- Impulso en la construcción de equipamientos de cobertura regional, especialmente centros de acopio y de comercialización de los productos.
- Mejoramiento de las condiciones de accesibilidad del casco urbano con respecto al municipio y la región.

**POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. – Visión interna del desarrollo Municipal-**

**ARTICULO 21:** El ordenamiento territorial propuesto en el presente Acuerdo para el municipio de Nocaíma, está orientado por las siguientes políticas, objetivos y estrategias:

**1. Protección y preservación de ecosistemas y manejo adecuado del sistema hídrico.**

Esta política tiene como objetivo la protección de los recursos naturales y paisajísticos existentes, así como la preservación de cuencas y zonas productoras de agua. Para su desarrollo se prevén las siguiente estrategias:

- Implementación del Jardín Botánico La Rochela
- Delimitación de las principales rondas hídricas del municipio.
- Delimitación de áreas forestales y protectoras.
- Reforestación de las cuencas hídricas del municipio.
- Conservación y protección de los nacimientos de agua que surten los acueductos veredales y urbano.
- Adquisición de terrenos para la preservación de áreas forestales

**2. Determinación del aprovechamiento y manejo del suelo dentro de una estrategia de desarrollo sostenible. (PAG. 410 documento técnico)**

Esta política tiene como objetivo orientar el manejo adecuado para la utilización de los suelos urbanos y el aprovechamiento de los suelos rurales, de manera que hagan viable el desarrollo de la vocación funcional del municipio definida anteriormente. Para su desarrollo se prevén las siguientes estrategias:

- Definición de normas urbanísticas para el desarrollo de usos urbanos.
- Definición de usos y manejos del suelo productivo rural.
- Determinación de proyectos estratégicos dentro de los suelos urbano y rural que permitan concretar las acciones requeridas en el territorio municipal para su adecuado desarrollo económico y sociocultural.

3. **Determinación de un modelo de ocupación equilibrado del territorio.**

Esta política tiene como objetivo la determinación de un modelo de ocupación del territorio urbano y rural armónico con las condiciones ambientales y ecológicas del municipio. Para su desarrollo se prevén las siguientes estrategias:

- Consolidación de la zona urbana, y desarrollando su zona de expansión a través de un plan parcial.
- Determinación de áreas para la explotación agropecuaria, forestal, de reserva, corredores viales y núcleos básicos rurales.

**VISION AMBIENTAL REGIONAL.**

**ARTICULO 22:** El ámbito ambiental de un territorio lo constituyen los ecosistemas estratégicos que trascienden los límites de las jurisdicciones geopolíticas, los cuales requieren de manejos integrados para su preservación y el mantenimiento del equilibrio y de la sostenibilidad de los territorios.

Con el fin de dar un marco ambiental que permita abrir un espacio de concertación regional con los municipios que comparten estos ecosistemas se determinaron los siguientes temas los cuales deberán desarrollarse durante la vigencia del presente acuerdo:

- Manejo de la cuenca del Río Tobia.
- Manejo de la disposición final de basuras.
- Manejo del aprovisionamiento de agua para el municipio de Nocaima.

**CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO**

**ARTICULO 23:** De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la ley 388 de 1997, en el municipio de Nocaima el suelo se clasifica como: suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural. Igualmente se determina el suelo de protección (el cual forma parte de los anteriores).

**SUELO URBANO**

**ARTICULO 24:** Comprende las áreas cuya actitud y destinación por el EOTM le corresponden al uso urbano, y además cuenta con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, de conformidad con el art. 3°. Del presente acuerdo que será el mismo de Servicios Públicos Domiciliarios (Mapa N°. 56).

**Parágrafo:** Dentro de los próximos seis (6) años se propenderá por consolidar el actual perímetro urbano, por medio de un desarrollo organizado y logrando la cobertura total y mejoramiento de los servicios básicos.

**SUELO DE EXPANSION URBANA**

**ARTICULO 25:** Forman parte del Suelo de Expansión Urbana las áreas destinadas al crecimiento del área urbana.

La zona que se determinó como suelo de expansión se presentan en el **Mapa No 46.**

**Parágrafo único:** Esta área de expansión, se ira incorporando parcialmente al perímetro urbano, de acuerdo a las necesidades de espacio para construcción de viviendas, pero de ningún modo en su totalidad como zona urbana.

**SUELO RURAL**

**ARTICULO 26:** Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y los límites municipales comprendido por las veredas Baquero, Calitatal, Centro, Cocunche, Fical, Jaguel, La Florida, La Concepción, Lomalarga, El Cajón, Las Mercedes, Naranjal, San Agustín, San Cayetano, Santa Bárbara, San Pablo, San José, San Juanito, Tobia, Vilautá y Volcán, que se presentan en el **Mapa No 38** de división varedal. Igualmente forman parte de este suelo los núcleos básicos rurales, así como las áreas de suelo suburbano.

**SUELOS DE PROTECCION**

**ARTICULO 27:** Forman parte del suelo de protección las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que por sus características geográficas, paisajísticas

## ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE NOCAIMA

o ambientales, o por formar parte de la zona 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 ubicación de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de ser urbanizadas.

Para efectos del presente plan forman parte del suelo de protección las áreas que se definen a continuación.

1. Las áreas que constituyen el Sistema Ambiental primario.
2. Las áreas ubicadas dentro del suelo urbano correspondientes al sistema de protección ambiental.
3. Las zonas de riesgo no mitigables, ya sean que estén ocupadas o no.
4. Las áreas de reserva de infraestructura de servicios públicos.

Estas zonas se presentan en el **Mapa No 7** Zonas de Reserva y Protección Rural y en el **Mapa No 46** Mapa de zona de expansión y Suelos de Protección.

### ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

**ARTICULO 28:** Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales que no son factibles de mitigar, se delimitarán y se excluirán de asignárselas a 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 de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas, y no son susceptibles de mitigación. Estas áreas en el municipio corresponden a tres zonas de fallas: la falla de Quebrada Negra, que afecta las veredas El Fical y Lomalaraja; La falla Talanta – Bunque, que afecta las veredas San José, San Pablo, Vilauta, Tobía y El Cajón; y una falla del conjunto de fallas de Minipi, que afecta las veredas Baquero, Cocunche y la Florida identificadas en el mapa de amenazas naturales como susceptibilidad a amenazas sísmicas. Las otras zonas de amenazas naturales que parecen relacionadas en el **Mapa No 10**, corresponden a zonas susceptibles de deslizamientos y movimientos en masa y susceptibilidad a inundación en el casco urbano, que se consideran mitigables con un adecuado manejo de los suelos, vegetación y aguas.

### ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

#### CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

**ARTICULO 29:** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

**ARTICULO 30: USO PRINCIPAL.** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

**ARTICULO 31: USO COMPATIBLE.** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**ARTICULO 32: USO CONDICIONADO.** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio. Estas actividades solo 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 la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

**ARTICULO 33: USO PROHIBIDO.** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

#### ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS

**ARTICULO 34: PROTECCION:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

**ARTICULO 35: CONSERVACION:** Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

**ARTICULO 36: REVEGETALIZACION:** Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de esta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

**ARTICULO 37: REHABILITACION:** Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

**ARTICULO 38: AGRICULTURA TRADICIONAL** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

**ARTICULO 39: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite.(buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo).

**ARTICULO 40: PASTOREO EXTENSIVO:** Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área.( menos de 0,2 unidades de gran ganado' por Ha)

**ARTICULO 41: PASTOREO SEMINTENSIVO:** Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área.( 1 unidad de gran ganado por Ha)

**ARTICULO 42: MINERIA:** Se definen como usos mineros aquellos destinados primordialmente a la explotación y extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo.

**ARTICULO 43: COMERCIO:** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

**Nivel I local básico:** actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

**Nivel II local principal:** actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

**Nivel III metropolitana y subregional:** actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afectan o perturban a la población residente. Tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

**Nivel IV nacional:** actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudades Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional.

**ARTICULO 44: INDUSTRIAL** Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

**ARTICULO 45: INDUSTRIA JARDÍN:** Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en zonas diferentes de la zona industrial y cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos en la eliminación de impactos, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías.

**ARTICULO 46: SERVICIOS:** Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementados, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

**ARTICULO 47: RECREACION** Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

**ARTICULO 48: TURISMO:** Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

**ARTICULO 49: RESIDENCIAL CAMPESTRE:** Comprende las diferentes formas de vivienda rural 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.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas.
2. **Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

**ARTICULO 50: RESIDENCIAL URBANO:** Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas
2. **Multifamiliar:** construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

#### **ESTRUTURA URBANO – RURAL E INTERURBANA**

##### **CARACTERÍSTICAS Y COMPONENTES**

**ARTICULO 51:** La estructura urbano – rural e interurbana es el conjunto de sistemas primarios que constituyen el soporte ecológico – ambiental del territorio, permiten la articulación del municipio con la región y con otros sectores del país y otorgan la posibilidad de aprovisionamiento y disposición final de los servicios públicos domiciliarios.

Está conformada por los siguientes sistemas primarios: Sistema Ambiental Primario – Ecosistemas Estratégicos, Sistema Vial Primario, Sistema Primario de Abastecimiento y disposición final de Servicios Públicos Domiciliarios.

**SISTEMA AMBIENTAL PRIMARIO – ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS – COMPONENTE GENERAL.**

**ARTICULO 52:** El Sistema Ambiental - Ecosistemas Estratégicos – es el conjunto de áreas que conforman ecosistemas y constituyen el soporte ecológico y ambiental del territorio municipal y regional. Está conformado por las áreas de reserva para la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y la defensa del paisaje.

Dichas áreas son las siguientes:

1. **Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, en general.** Son franjas de suelos de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a lado y lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas en general.

Estas áreas se encuentran delimitadas con el número 1 en el mapa No A06 y para su protección se prevén los siguientes usos:

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

**Usos compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa.

**Usos Condicionados:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecte el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

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

Para el manejo de las áreas de rondas de los elementos hídricos, estará orientado por los siguientes criterios:

- Cercar los corredores para evitar el ingreso de ganado que retardan el proceso de recuperación.
- Tener en cuenta los ecosistemas donde se ubican las cuencas, para que los procesos de restauración vegetal sean con especies de fácil adaptación a la zona.
- No utilizar especies exóticas, así sea como especies aisladas.
- Evitar su deforestación o el reemplazo de la vegetación nativa existente.
- Prohibir toda obra de infraestructura vial, así como la construcción de equipamientos que puedan afectar las rondas o el desvío de sus cauces.
- Si algún tipo de explotación utiliza las fuentes hídricas, se deben tener en cuenta procesos adecuados de manejo (purificación) para verterla nuevamente.

**Parágrafo 1.** Dentro de esta categoría se encuentran tres zonas específicas y las rondas de protección de los ríos y quebradas del municipio. A continuación se presenta la descripción de estas áreas.

- 1. zonas de rondas hídricas, que corresponde las franjas de 30 m. A lado y lado de las corrientes hídricas del municipio de Nocaima y se encuentran distribuidas en todo el municipio, con un área aproximada de 717.64 Ha.

**2. Área Forestal Protectora.** Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna u otros recursos naturales renovables. Son áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora.

Para su recuperación y protección se prevén los siguientes usos:

**Uso principal:** Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa.

**Usos Condicionados:** Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, quema y tala de vegetación nativa, caza, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

**SISTEMA VIAL PRIMARIO DEL COMPONENTE GENERAL**

**ARTICULO 53:** El sistema vial primario municipal está conformado por el conjunto de vías o malla que permite la intercomunicación vial al interior y exterior del municipio, hacen parte de este sistema las siguientes vías nacionales, departamentales y municipales.

1. **Vías nacionales.** (Vía Regional Principal)
  - Autopista Medellín.
2. **Vías departamentales.** (Vía Regional Secundaria)
  - Vía Nocaíma – Vergara.
  - Vía Nocaíma – Nimaíma.
  - Cascajal – Autopista Medellín (une al casco urbano con la autopista Medellín)
  - Nocaíma paso el Rejo- La Peña.
3. **Vías municipales.** (Vía de Penetración Rural)
  - Corresponden a las vías municipales que aparecen en la tabla No 68 del Documento Técnico de Soporte.
  - Integración vial rurales y caminos reales

**ARTICULO 54:** La administración municipal garantizará a las diferentes veredas la accesibilidad a la cabecera municipal, por medio de la apertura, mejoramiento y mantenimiento del sistema vial intermunicipal para permitir la interrelación de las áreas rurales con el ámbito urbano, de manera que permita el desarrollo de forma compatible con el mantenimiento de sus valores ambientales, paisajísticos y culturales. Igualmente garantizará la apertura y mantenimiento de las vías en el área urbana.

**ARTICULO 55:** Para efectos del numeral anterior se tendrá en cuenta la siguiente clasificación y especificaciones para las vías a desarrollar y en la medida que sea posible implementarlas en las existentes:

1. **VIA REGIONAL PRINCIPAL (VRP):** Conecta entre sí los centros urbanos de Nivel A (municipios con población mayor de 100.000 habitantes) o con centros del nivel B (municipios con población entre 100.000 y 30.000 habitantes).

**Retrocesos:** 15 metros a partir del borde de la calzada.

**Estacionamiento:** Sobre bahías.

**Avisos:** Vallas de propaganda a 20 metros de la calzada.

**Tipo de vía:** Acceso y abastecimiento a los centros urbanos, sin penetrar al área urbana.

2. **VIA REGIONAL SECUNDARIA (VRS):** Conecta entre sí los centros urbanos del nivel B o con los centros del nivel C (municipios con población inferior a 30.000 habitantes).

**Retrocesos:** 15 metros a partir del borde de la calzada.

**Estacionamiento:** No se permiten.

**Avisos:** Vallas de propaganda a 10 metros de la calzada.

**Tipo de vía:** Acceso y abastecimiento a los centros urbanos, sin penetrar al área urbana

3. **VIA DE PENETRACION RURAL (VPR):** Une las vías VRP o VRS con zonas rurales.

**Retrocesos:** 10 metros a partir del borde de la calzada.

**Tipo de vía:** Salida de las zonas rurales aisladas.

4. **VIA URBANA DE PRIMER ORDEN ( VU -1):** Interconecta los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios.

**Ancho total** 15 metros mínimo.

**Ancho y número de calzadas:** 2 calzadas de 7 metros cada una.

**Ancho separador central** 1 metro.  
**Ancho de andenes:** 3 metros mínimo en las zonas centrales y comerciales; 2 metros en zona de vivienda.  
**Radio mínimo de empate:** 5 metros.  
**Retrocesos:** en zonas comerciales 2 metros mínimo.  
**En zonas de Vivienda:** 5 metros a partir del paramento propuesto para ante jardín.  
Se permite estacionamiento en un solo costado.

**5. VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2):** Penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades.

**Ancho total** 10 metros mínimo.  
**Ancho y número de calzadas:** 1 calzadas de 7 metros.  
**Ancho de andenes:** 1.50 metros mínimo.  
**Radio mínimo de empate:** 5 metros.  
**Retrocesos:** en zonas comerciales 2 metros mínimo.  
Se permite estacionamiento en un solo costado.

**6. VIA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3):** Interconecta los barrios entre sí.

**Ancho total** 9 metros mínimo.  
**Ancho y número de calzadas:** 1 calzada de 6 metros.  
**Ancho de andenes:** 1.50 metros.  
**Radio mínimo de empate:** 5 metros.  
**Retrocesos:** 2 metros mínimo a partir del paramento.  
Se permite estacionamiento en un solo costado.

**7. VIA URBANA PEATONAL (VU-4):** Cuya función es permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diferentes zonas de un mismo barrio.

**Ancho total** 6 metros mínimo.  
**Ancho de andenes:** 1.50 metros.  
**Radio mínimo de empate:** 5 metros.  
**Retrocesos:** en zonas comerciales 2 metros para voladizos.  
No se permite estacionamientos.

**ARTICULO 56:** A partir de los retrocesos de las vías VRP, VRS y VRP, no se permitirá la localización de ninguna actividad distinta a las permitidas por la autoridad ambiental.

**ARTICULO 57:** Todas las vías urbanas vehiculares deberán tener señales de tránsito.

**SISTEMA PRIMARIO DE ABASTECIMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DEL COMPONENTE GENERAL.**

**ARTICULO 58:** El Sistema primario de abastecimiento y disposición final de servicios públicos domiciliarios está conformado por las grandes infraestructuras que permiten la provisión de dichos servicios, las cuales son las siguientes:

1. Sistema de aprovisionamiento de agua potable: Corresponde a la bocatoma de los acueductos veredales y urbanos; así como los tanques de almacenamiento de los mismos.
2. Plantas de tratamiento de aguas residuales del casco urbano, y los núcleos básicos rurales de Tobía Chica, el sector del Colegio Básico de las Mercedes, Barrio Pesebre, Guadales, Parcela, San Joaquín y otros.
3. Predio destinado para la disposición final de los residuos sólidos. De acuerdo con el convenio realizado con la Gobernación de Cundinamarca, si el municipio es seleccionado, para la compra del predio del sistema de tratamiento de residuos sólidos, incorporará dicho predio dentro de esta categoría.

**Uso Principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potables, plaza de ferias y exposiciones, áreas que forman parte del aprovisionamiento de los servicios públicos.

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

**Usos Condicionados:** Embalses, Infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

**Usos Prohibidos:** Industria, minería, agropecuaria, vivienda.

**PARTE II  
COMPONENTE URBANO**

**ASPECTOS GENERALES, POLITICAS Y ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO URBANO**

**DEFINICION DEL COMPONENTE URBANO**

**ARTICULO 59:** El componente urbano comprende la administración del desarrollo y ocupación del espacio físico del suelo clasificado como urbano y de expansión urbana, integrando políticas de mediano y corto plazo, procedimientos, instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

Las normas urbanísticas no podrán ser modificadas con anterioridad a la vigencia establecida y su modificación solamente puede ser emprendida con motivo de la revisión general del Esquema de Ordenamiento Territorial, la cual se deberá efectuar al finalizar el periodo de vigencia del presente Plan para adoptar el nuevo.

**POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS SOBRE CRECIMIENTO Y ORDENAMIENTO URBANO**

**ARTICULO 60:** El crecimiento y ordenamiento urbano estarán orientados por las siguientes políticas, objetivos y estrategias.

1. **Consolidación del territorio de desarrollo urbano.**  
Esta política tiene como objetivo organizar el territorio para un desarrollo urbanístico controlado y organizado y se desarrollará mediante las siguientes estrategias:
  - Delimitación de los perímetros urbanos y de expansión urbana.
  - Definición y construcción de la infraestructura vial principal.
  - Definición de piezas estratégicas de ordenamiento urbano.
2. **Definición de una estructura ordenada del espacio público**  
Esta política tiene como objetivo organizar y jerarquizar la estructura de espacios urbanos Nocalma los cuales constituyen el espacio público de encuentro ciudadano, de interrelación de sectores y de dotación de servicios a la comunidad. Su desarrollo se prevé mediante las siguientes políticas y estrategias específicas:
  - 2.1. **Estructura de espacios verdes y ambientales.** Esta política tiene como objetivo la incorporación de los elementos verdes y del paisaje dentro de la estructura urbana, la cual se desarrollará mediante una estrategia de construcción de una estructura verde, como elemento ordenador de la ciudad. Dicha estructura se configurará con la recuperación del sistema de rondas, articulándolas con los parques existentes y con los nuevos por construir.
  - 2.2. **Estructura de los sistemas viales, de equipamientos y de espacios urbanos representativos.** Esta política tiene por objetivo organizar la malla de espacios urbanos representativos, de manera que se conforme una estructura jerarquizada de espacios que permitan atender las necesidades colectivas de la población mediante la dotación de servicios y equipamientos urbanos requeridos. Su desarrollo se realizará mediante las siguientes estrategias:
    - Dotación y mejoramiento de equipamientos urbanos, mediante la ejecución de los siguientes proyectos: Adecuación de la plaza de mercado, mejoramiento del matadero municipal, construcción del parque cultural y recreativo "Payanda", la construcción de parque infantiles y Jardines Infantiles, construcción y Ampliación de escenarios recreativos y otros.
3. **Ampliación de la cobertura de servicios públicos domiciliarios en las áreas urbanas y de expansión urbana.**  
Esta política tiene como objeto mejorar las condiciones de prestación de servicios actuales, así como prever las infraestructuras requeridas para la dotación de servicios de las nuevas áreas de expansión. Su desarrollo prevé mediante la estrategia de realización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, el cual comprenderá los siguientes aspectos:

- Manejo y control de aguas lluvias.
- Manejo de aguas residuales domésticas.
- Tratamiento de aguas residuales.
- Planta de Potabilización del servicio de acueducto Municipal.

**ESTRATEGIAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

**ARTÍCULO 61:** El objetivo principal de esta política es proveer mejores condiciones de calidad de vida para los usuarios de este tipo de viviendas que, para efectos del presente Acuerdo, se entiende por Vivienda de Interés Social aquella destinada a dar habitación a la población más pobre del municipio y que está sujeta a las disposiciones establecidas por el gobierno nacional.

En el corto plazo el municipio orientará sus acciones para favorecer, facilitar y promover la vivienda de interés social mediante las siguientes estrategias:

- Normalización de los barrios el Pesebre y los Guadales.
- Promoción y ejecución del proyecto " Terrazas de San Joaquín" que ofrece 36 soluciones de vivienda de interés social.
- Gestionar ante las entidades competentes los subsidios de vivienda para la población beneficiada.

En el mediano plazo se regirá en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, el municipio orientará sus acciones para favorecer, facilitar y promover la vivienda de interés social mediante las siguientes estrategias:

- Promoción y ejecución prioritaria de programas de mejoramiento integral.
- Reubicación de asentamientos ubicados en zonas de riesgo no mitigables.
- Determinación de suelos para la ubicación de nuevos desarrollos de viviendas de interés social.

**PARÁGRAFO UNICO:** A consideración del Alcalde y del Concejo Municipal, si el área de vivienda de interés social, no resultará suficiente, por condiciones extraordinarias que se presenten al interior del municipio, se podrá ampliar la actual zona de vivienda de interés social, hacia los predios que pertenecen al municipio, ya que esto reduciría costos en la elaboración de los proyectos.

**NORMAS ESTRUCTURALES DEL COMPONENTE URBANO**

**DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES (Decreto Reglamentario 1507 de 1998).**

**ARTÍCULO 62:** Con el objeto de profundizar y complementar las disposiciones de ordenamiento establecidas en el presente Acuerdo, se ha determinado la necesidad de realizar Planes parciales para el desarrollo de intervenciones y actuaciones urbanísticas en diferentes sectores del área urbana, las cuales se enuncian a continuación con sus respectivas directrices de formulación.

De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, se entiende por Planes Parciales "los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento para las áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas dentro del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales..."

**PLAN PARCIAL PARA MEJORAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO**

se establece la elaboración del PLAN PARCIAL PARA MEJORAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO " de acuerdo a lo establecido en la ley 388/97 y sus decretos reglamentarios, en especial los Decretos números 1507 y 1504 del 4 de agosto de 1998. Este se especifica en el componente urbano, sin embargo debe darse prioridad a los siguientes elementos constitutivos y complementarios:

- Elementos constitutivos naturales:

- o Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico: Las áreas de alta pendiente, determinadas en el Mapa No 46, identificadas como zonas de reserva ambiental.
- o Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: La ronda de la quebrada La Moya y otros.
- **Elementos constitutivos artificiales o construidos:**
  - Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular:
    - Principalmente la vía principal de acceso a la zona urbana y salida hacia Vergara y Nimsima
    - En la ronda del sistema hídrico urbano.
- **Elementos complementarios**
  - Componentes de la vegetación natural o intervenida
  - Componentes del amoblamiento urbano.

Los demás que sean especificados en el respectivo Plan Parcial, de acuerdo con las normas vigentes.

**El Procedimiento para su elaboración será el siguiente:**

El plan parcial será elaborado en conjunto por la autoridad municipal, y los sectores de carácter público y privado propietarios del suelo que compone el sistema de espacio público.

El Esquema de Ordenamiento Territorial de Nocaima incluye las siguientes directrices y parámetros para el Plan Parcial Para Mejoramiento De Espacio Público y definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables<sup>2</sup>.

• **DIRECTRICES:**

PLAN PARCIAL PARA MEJORAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO: sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.<sup>3</sup>

• **PARÁMETROS:**

- Ley 388/97, Decreto Reglamentario 1507 de 1998, DOT, Departamental.
- Ordenanza 062 Asamblea Departamental "Red de Caminos de Cundinamarca"
- Coordinación y apoyo para su elaboración de la Administración Municipal en cabeza del Alcalde y la Oficina de Planeación Municipal en cabeza de su director, quienes ofrecerán los mecanismos para su elaboración.
- Participación de los propietarios de los predios que conforman las áreas de suelo susceptibles de incorporación al sistema de espacio público de la zona urbana del municipio de Nocaima.

Definición de:

a. Acciones Urbanísticas (**Capítulo V ley 388 de 1997**)

1. Escalas de trabajo: Sistema Regional y el de escala zonal y local
2. Estructura ambiental hídrica y Orográfica.
3. Concertación con las Empresas de servicios públicos.

4. Participación directa de la autoridad ambiental.
5. Mantenimiento de una filosofía en torno a la vocación municipal
6. La Organización y Articulación con propietarios del suelo.

b. Actuaciones:

1. Localización de la tierra que garantice unificación de predios
2. Diseño Urbanístico y técnico con visión de futuro
3. Diseño de Mobiliario Urbano
4. Garantizar Infraestructuras con excelentes especificaciones
5. Concertación con propietarios de predios en rondas ocupadas para viabilizar por contajes de recuperación.

c. Instrumentos de Financiación

1. Convenio con inversionistas y sector financiero para garantizar su ejecución
2. Fiducia Mercantil entre los propietarios de terrenos y el sistema financiero que respalde la realización del o los proyectos específicos.
3. Participación directa del sector privado.
4. Recursos provenientes de la Plusvalía (Artículos 179 al 181 del presente acuerdo)

d. Otros procedimientos aplicables

1. Invitación a organismos Nacionales e internacionales para su vinculación en el desarrollo del tema

**PLANES PARCIALES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

Las acciones de mejoramiento de entorno y de viviendas, se definirán mediante planes parciales de Mejoramiento Integral.

La elaboración de dichos planes, se orientará por las siguientes directrices:

1. La propuesta de Mejoramiento deberá contemplar con mínimo las siguientes acciones:

- 1.1. Espacio Público: Pavimentación y arborización de vías vehiculares y peatonales. Creación de parques locales, cumpliendo con la proporción determinada de cesiones obligatorias verdes, de conformidad con lo determinado en el presente Acuerdo. La dotación de mobiliario y arborización de parques locales (existentes y nuevos).
- 1.2. Servicios Públicos: pavimentación y arborización de vías vehiculares y peatonales; dotación de alumbrado público, dotación de teléfonos públicos.
- 1.3. Equipamiento comunitario: Construcción de equipamientos asistenciales, de salud y educativos.
2. Definición de mecanismos e instrumentos de gestión.
3. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanísticas, si es el caso.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PARA LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA**

Para el desarrollo del área de expansión se exige la elaboración y aprobación del Plan Parcial, cuyas directrices para su formulación son las siguientes:

- El uso predominante, así como las características urbanísticas tales como densidades máximas e índices urbanísticos promedio, sistemas de espacio público deben corresponder a los asignados por el Área Morfológica Homógena que se desarrollará mediante la formulación del plan Parcial.
- Se deberá desarrollar los siguientes lineamientos ambientales: Las zonas que presenten elementos y cuerpos hídricos deberán dejar una ronda de 30 metros, a lado y lado del cauce

del cuerpo hídrico. Estas zonas deberán ser manejadas con senderos peatonales, amoblamiento urbano (iluminación, señalización, canecas) y zonas verdes arborizadas.

**DIRECTRICES:**

**PLANES PARCIALES DE EXPANSIÓN URBANA:** para incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Serán necesarios para todo proceso de incorporación.

**PARÁMETROS:**

- Ley 388/97, Decreto Reglamentario 1507 de 1998, DOT. Departamental.
- Coordinación y apoyo para su elaboración de la Administración Municipal en cabeza del Alcalde y la Oficina de Planeación Municipal en cabeza de su director, quienes ofrecerán los mecanismos para su elaboración.
- Participación de los propietarios de los predios que conforman las áreas de suelo de expansión urbana.

Definición de:

a. Acciones Urbanísticas

- Integración de la voluntad política y el permanente apoyo: Presidencia de la República, Gobernación y Alcaldía.
- Concertación con las Empresas de servicios públicos
- Mantenimiento de una filosofía en torno a la vocación municipal
- La Organización y Articulación de propietarios del suelo de expansión y empresarios de la industria de la construcción

b. Actuaciones:

- Localización de la tierra que garantice unificación de predios
- Diseño Urbanístico y técnico con visión de futuro
- Construcción de proyectos semilla
- Infraestructuras con excelentes especificaciones

c. Instrumentos de Financiación

- Convenio con la Banca Nacional
- Fiducia Mercantil entre los propietarios de terrenos y el sistema financiero que respalde la realización del o los proyectos específicos.
- Participación directa del sector privado.

**PARÁGRAFO 1:**

El proceso de formulación de los Planes parciales se realizará de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios.

**PARÁGRAFO 2:**

Además de los sectores enunciados, se podrá realizar Planes parciales en otros sectores de la ciudad y, podrán ser propuestos por iniciativa de la Administración Municipal, o en su defecto, por los propietarios e interesados en las zonas.

**SISTEMA DEL ESPACIO PUBLICO COMO ELEMENTO ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO –  
Componente urbano -**

**DEFINICIÓN DE ESPACIO PUBLICO**

**ARTICULO 63:** De conformidad con la Ley 9 de 1989 se entiende por espacio público "el 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 las necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El espacio público está conformado por el conjunto de elementos constitutivos y complementarios, que se establecen en el Decreto 1504 de 1.998, del Ministerio de Desarrollo Económico, y que se dividen de la siguiente manera:

**Elementos constitutivos**

- a) Elementos constitutivos naturales (áreas de conservación y preservación del sistema orográfico, como cerros, montañas, colinas, etc.);
- b) Áreas para la conservación y preservación del recurso hídrico (cuencas, rondas hídricas, lagos, etc.);
- c) Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico (parques naturales, etc.).

**Elementos constitutivos artificiales o construidos**

- a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular (calzadas, puentes peatonales, caminos, vías, etc.);
- b) Áreas articuladoras del espacio público y encuentro (plazas, plazoletas, escenarios deportivos, etc.);
- c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos;
- d) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas;
- e) Los antejardines de propiedad privada.

**Elementos complementarios**

- a) Componentes de la vegetación natural e intervenida.
- b) Componentes de amoblamiento urbano; mobiliario, señalización,

**COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO URBANO**

**ARTICULO 64:** El sistema de espacio público clasificado como urbano y de expansión urbana está constituido por los siguientes componentes:

1. Sistema Vial.
2. Sistema Verde.
3. Sistema de Equipamientos.
4. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.

**DEFINICION DEL SISTEMA VIAL DEL COMPONENTE URBANO**

**ARTICULO 65:** Se entiende por sistema vial urbano el conjunto de vías junto con sus elementos complementarios que garantizan la conexión funcional de los diferentes sectores de la ciudad, así como su conexión con las áreas rurales y la región.

Este conjunto constituye una estructura jerarquizada, determinada por la función vial y por el carácter urbano de sus componentes, el cual se refleja en el tratamiento específico que se establece para los perfiles viales que, además de definir el ancho de las calzadas para la circulación vehicular y todas las disposiciones consignadas en el Artículo No 55 del presente artículo.

**DETERMINACION DEL SISTEMA VIAL DENTRO DE LA ESTRUCTURA URBANA**

**ARTICULO 66:** El sistema vial de la zona urbana está determinado de acuerdo con la jerarquía de las vías dentro de la estructura urbana, la cual se refleja en las características urbanísticas que poseen los elementos que las conforman.

Dicho sistema se encuentra señalado en el **Mapa No 51** Estructura Vial Urbana, y es el siguiente:

1. **Vías urbanas de segundo orden (VU-2)** corresponden a las vías que penetran en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades. Estas vías son las siguientes: Carrera 6ª, Calle 6ª, Carrera 3ª y Carrera 2ª.
2. **Vías urbanas de tercer orden (VU-3)**, corresponden a las vías urbanas que interconectan los barrios entre sí. Estas vías son las siguientes: Carreras 4ª, 7ª, y 8ª; y las Calles 1ª, 2ª, 3ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, y 10ª.
3. **Vías urbana peatonal (VU-4)**, cuya función es permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diferentes zonas de un mismo barrio. Corresponde al peatonal conocido como la "gruta de la Virgen", Calle 7ª de la carrera 4ª hasta la Carrera 2ª.

**ARTÍCULO 67: PLAN VIAL URBANO:** Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el Mapa No 59, con el proyecto vías por pavimentar.

**Parágrafo único:** Si al realizar el estudio de la variante para la zona urbana del municipio de Nocaima, se demuestra la conveniencia de la construcción de la variante, esta debe ser incluida dentro del Plan Vial Urbano.

**ARTÍCULO 68:** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre 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.

**Parágrafo único:** Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación Municipal.

**ARTÍCULO 69:** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

**ARTÍCULO 70:** Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector urbano sin desarrollar y en la zona de expansión 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.

**ARTÍCULO 71:** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- 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.

**Parágrafo único:** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca el Concejo Municipal para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 72:** Adelantar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 73:** El Alcalde Municipal, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios y teniendo como base el Acuerdo Municipal 003 de 1998.

- 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.

**ARTÍCULO 74:** 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, según Acuerdo Municipal 003 de marzo de 1998.

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.

**Parágrafo único:** La Oficina de Planeación se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

**NOMENCLATURA:**

**ARTÍCULO 75:** La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente a los nuevos desarrollos urbanísticos que se presenten, según Acuerdo Municipal 003 de marzo de 1998. .

**Parágrafo único:** 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.

**DEFINICION DEL SISTEMA VERDE URBANO**

**ARTÍCULO 76:** Se entiende por sistema verde el conjunto de espacios recreativos y de encuentro ciudadano, así como los elementos naturales y del paisaje, los cuales constituyen una estructura urbana de espacios verdes de uso público.

**COMPONENTES DEL SISTEMA VERDE**

**ARTÍCULO 77:** El sistema verde está conformado por los siguientes espacios y elementos:

1. **Estructura arbórea principal.** Está conformada por árboles de gran tamaño, los cuales constituyen una estructura de masas y espacios verdes y requieren ser conservados y preservados como elementos configuradores del espacio público.
2. **Sistema de parques:** Corresponde a espacios públicos destinados a la recreación y el encuentro ciudadano de los habitantes y visitantes de la ciudad. Y son los siguientes:
  - Parque Infantil barrio San Joaquín.
  - Parque Principal.
  - Parque cultural y recreativo "Payanda" (Proyectado) y otros.
3. **Sistema de rondas:** Este sistema está conformado por las rondas de los elementos hídricos que bañan el territorio, las cuales deben ser tratadas como espacios verdes y arborizados. Estas rondas son las siguientes:
  - Quebrada La Moya.
  - Quebrada del Barrio San Joaquín.

**PROGRAMAS DE PROTECCION DE LAS RONDAS**

**ARTÍCULO 78:** Con el fin de establecer acciones conducentes al manejo de las rondas en el área urbana construida se establece un **Programa de Protección de las Rondas Hídricas**, el cual será desarrollado por el municipio, siguiendo los siguientes lineamientos:

- Recuperación de cauces naturales.
- Recuperación y delimitación de rondas como espacio público.

**DEFINICION DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANO**

**ARTÍCULO 79:** Se entiende por Sistemas de Equipamientos el conjunto de espacios y construcciones de uso público o privado, cuya función es la prestación de servicios que atienden y satisfacen las necesidades recreativas, culturales, de salud, de educación, de abastecimiento, etc. Requeridas por una comunidad.

**CLASIFICACION DE LOS EQUIPAMIENTOS POR SECTORES DE DESEMPEÑO**

**ARTÍCULO 80:** De acuerdo con los sectores de desempeño y el tipo de servicio prestado, los equipamientos se clasifican de la siguiente manera:

1. **Equipamientos Asistenciales:** Corresponden a aquellos destinados a la satisfacción de las necesidades básicas sociales de salud, asistencia y bienestar social, tales como centros comunales, centros de salud, clínicas, hospitales, guarderías, ancianatos entre otros.
2. **Equipamientos educativos:** Corresponden a aquellos destinados a la satisfacción de las necesidades de escolaridad de la población, tales como jardines infantiles, escuelas, colegios, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, universidades, entre otros.
3. **Equipamientos culturales:** Corresponden a aquellos destinados a la satisfacción de necesidades y actividades relacionadas con el cultivo del intelecto y del espíritu artístico de los habitantes, tales como bibliotecas, salas de teatro, museos, galerías de arte, centros culturales, auditorios, entre otros.
4. **Equipamientos administrativos y de seguridad:** Corresponden a aquellos destinados a la prestación de servicios relacionados con la administración, gobierno y seguridad ciudadana tales como, sedes de entidades gubernamentales, notarías, estaciones y subestaciones de policía, cuarteles, instalaciones militares, cárceles, estaciones de bomberos, entre otros.
5. **Equipamientos recreativos y deportivos:** Corresponden a aquellos destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo u ocio y demás necesidades de recreación y deporte, tales como polideportivos, conchas acústicas, entre otros.
6. **Equipamientos religiosos y de culto:** Corresponden a aquellos destinados a la prestación de servicios religiosos y de culto, tales como iglesias, capillas, conventos, seminarios, sedes de diferentes cultos, entre otros.
7. **Equipamientos de abastecimiento:** Corresponden a aquellos destinados a la prestación de servicios de soporte a la economía de la ciudad, tales como plazas de mercado, centros de abastos, centros de acopio, entre otros.
8. **Equipamientos de servicios urbanos especiales:** Corresponden a aquellos destinados a la prestación de servicios y dotaciones urbanas que satisfacen necesidades especiales, tales como cementerios, terminales de transporte, entre otros.

#### ESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS Y ESPACIOS REPRESENTATIVOS

**ARTICULO 81:** La estructura de equipamientos urbanos y de espacios representativos está conformada por los siguientes elementos existentes y propuestos, los cuales constituyen espacios públicos representativos que dotan al territorio urbano y de expansión urbana, con el fin de satisfacer las necesidades y atenciones de servicios requeridos por la población. Estos aparecen en el **Mapa No 50**, Estructura de Equipamientos Urbanos y es la siguiente:

1. **Equipamientos asistenciales ( Pag. 401, 415 Documento técnico ) :**
  - Centro de salud.
  - Ancianatos

**Parágrafo 1.** Para solventar las necesidades descritas en la Pg.140 del documento resumen, se adecuarán unidades rurales básicas en salud en las veredas de Tobía y Las Mercedes.

#### **Parágrafo 2. Descentralización.**

- Ruralitos (Pasantías)
  - Adecuar espacio físico para ese personal
  - Para sitio de atención primer nivel
  - Hospitalario uno A
  - Ampliar centro de Salud.
2. **Equipamientos Educativos:**
    - Normal Superior
    - Colegio Departamental Integrado.
    - Centro Educativo María Goretti (Básica primaria)
    - Centro Educativo San Joaquín (Preescolar)
    - Jardín Infantil
  3. **Equipamientos Culturales:**
    - Casa de la Cultura.
    - Parque Recreativo y Cultural "Payanda".
    - Casa campesina

4. **Equipamientos Administrativos y de Seguridad:**

- Casa consistorial.
- Estación de Policía.

5. **Equipamientos Recreativos y Deportivos:**

- Parque principal.
- Parque infantil Barrio San Joaquín.
- Cancha de Fútbol.
- Canchas múltiples
- Concha Acústica

6. **Equipamientos De Culto:**

- Iglesias

7. **Equipamientos de Abastecimiento:**

- Plaza de Mercado.
- Matadero.

8. **Equipamientos de Servicios Urbanos Especiales:**

- Cementerios
- Funerías
- Estaciones de Servicio

**DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS URBANOS**

**ARTÍCULO 82:** Se entiende por Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios el conjunto de infraestructura de redes e instalaciones complementarias requeridas para la dotación y prestación de servicios acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, recolección de basura y barrido de calles y las necesarias para el desenvolvimiento de las actividades urbanas permitidas en el presente Acuerdo.

**SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS**

**ARTÍCULO 83:** Los servicios domiciliados agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularán 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 Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal en armonía con el Plan de Desarrollo Municipal, e incorporando las acciones y expectativas.

**ARTÍCULO 84:** El municipio implementará el Plan Maestro de Acueducto en plazo máximo de 3 años, que involucrará el área de expansión determinada en el presente Acuerdo. Las redes de distribución serán definidas conceptualmente de acuerdo con las características de demanda total. La cobertura actual del servicio se presenta en el **Mapa No 47**.

**ARTÍCULO 85:** La infraestructura de la red de alcantarillado, se presenta en el **Mapa No 48**. El municipio implementará el plan maestro de alcantarillado, en un lapso máximo de seis (6) años.

Para la operación futura del sistema de alcantarillado se implementarán diseños de alcantarillado, los cuales se registrarán por los siguientes parámetros:

- Inventario de redes de alcantarillado con sus áreas de drenaje y determinación específica de la capacidad actual del drenaje.
- Normatividad sobre el sistema separado de aguas residuales y aguas lluvias para los proyectos nuevos.
- Optimización de las redes existentes de aguas residuales por gravedad, conectadas a las plantas de tratamiento, con su respectivo control de vertimientos a cuerpos de agua pluvial. No se permitirán drenajes por bombeo dentro del área de expansión.
- Se deberá realizar la protección de canales de aguas lluvias, así como la recuperación de cauces naturales de las rondas que han sido ocupadas con construcciones.

**ARTICULO 86:** Como medida prioritaria, el municipio realizará la construcción o instalación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales en un plazo máximo de dos (2) años, a partir de la Sanción y publicación del presente Acuerdo.

**ARTICULO 87:** El servicio de aseo es prestado directamente por el municipio o la entidad que haga sus veces. La disposición final de los residuos sólidos se efectúa actualmente en el botadero de Mondoñedo.

Para atender la disposición final de la futura producción de desechos sólidos es necesario la adopción de un Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos, en el que la disposición final se estructure de la siguiente manera:

- Nuevas propuestas tecnológicas para el manejo de residuos.
- Reciclaje de material no degradable.
- Manejo de material biodegradable en biodigestores y generación de COMPOST.

El manejo y la operación futura del servicio de aseo estarán orientados por los siguientes lineamientos:

- Estructuración del manejo integral de residuos sólidos con aprovechamiento y recuperación de material degradable y no degradable, de tal manera que la disposición final sea mínima comparada con el peso recolectado.
- Integración con otros municipios para concretar el sitio de tratamiento y disposición de residuos sólidos, dándole un tratamiento regional.
- Separación de residuos, mediante un Plan de Reciclaje intra domiciliario.
- Sistema de recolección con diseño de ruteos que incluya las áreas de suelo urbano y de expansión urbana.

Se ha considerado como la solución más viable para el sistema de disposición final de residuos sólidos, el proyecto regional, que se concreto con un acta de compromiso entre la Gobernación de Cundinamarca, por medio de la Secretaría de Medio Ambiente y de Obras Públicas y los municipios de Supatá, La Vega, San Francisco, Nocaíma, Vengara, Villota y Nocaíma, que se está adelantando en la actualidad y del que se espera resultados en el corto plazo.

**ARTICULO 88:** Las infraestructuras locales de servicios públicos domiciliarios requeridas para los desarrollos urbanísticos de las áreas de expansión, serán ejecutadas por el urbanizador responsable y cedidas gratuitamente al municipio, siguiendo los procedimientos establecidos en el Artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que lo modifiquen o complementen.

**ARTICULO 89:** 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 y 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.

**ARTICULO 90:** Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, 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 Municipal.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

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

**ARTICULO 91:** En el desarrollo futuro del municipio, se debe establecer el déficit cuantitativo o insuficiente disponibilidad de elementos de espacio público con relación al número de habitantes permanentes en el territorio. La medición del déficit cuantitativo, se hará con base en un índice

mínimo de espacio público efectivo, es decir el espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

**ARTICULO 92:** Se considera como índice mínimo de Espacio Público efectivo, para ser obtenido por las áreas urbanas de los municipios, dentro de las metas establecidas por el EOTM, un mínimo de quince (15 m<sup>2</sup> metros cuadrados por habitante) para ser alcanzado durante la vigencia del presente plan.

**Parágrafo único.** El Ministerio de Desarrollo económico elaborará una metodología para la contabilidad y especificación de estas mediciones.

#### ZONIFICACION DEL USO DEL SUELO DEL COMPONENTE URBANO

**ARTICULO 93:** El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el mapa de reglamentación del uso del urbano **Mapa No 57**.

1. **Zona Central de Actividad Múltiple.** Esta zona se ubica en el centro del casco urbano, donde se desarrollan diferentes tipos de actividades como el institucional, comercial, residencial y recreacional. Se caracteriza por ser la zona más consolidada al interior del casco urbano.

**Uso Principal:** Residencial; institucional como servicios culturales, educacionales a excepción de universidades y cementerios; y comerciales como los establecimientos dedicados a la venta de bienes al detal y de ventas especializadas.

**Usos Compatibles:** Clubes, parques, zonas verdes y de servicios.

**Usos Condicionados:** Industrial, así como los usos comerciales o institucionales que impliquen labores de cargue y descargue, nuevos servicios funerarios.

**Usos Prohibidos:** Estaciones de servicio, servitecas y similares; talleres de mecánica y cerrajerías; y locales destinados a labores de bodega y depósitos.

2. **Zona Residencial.** Se refiere al uso que corresponde al desarrollo y regulación de actividades destinadas a satisfacer necesidades de vivienda de la comunidad y sus servicios básicos. Se divide en tres categorías: a) residencial tradicional b) residencial de baja densidad c) Vivienda de interés social.

**Uso Principal:** Uso residencial.

**Usos Compatibles:** Recreativo, institucional e industrial en la modalidad uso artesanal.

**Usos Condicionados:** Industrial, usos correspondientes a servicios funerarios, establecimientos abiertos al público en los términos del Código Departamental de Policía y estaciones de servicio.

**Usos Prohibidos:** Bodegas de almacenamientos o depósitos, talleres de mecánica y cerrajerías, industria pesada o mayor.

3. **Zonas por Desarrollar** corresponden a las áreas vacantes dentro del perímetro urbano, que pueden ser susceptibles de desarrollo de vivienda.

**Uso Principal:** Residencial, comercial, institucional

**Uso Prohibido:** Industria pesada y/o mayor.

**Usos Condicionados:** Industrial, usos correspondientes a servicios funerarios, establecimientos abiertos al público, en los términos del Código Departamental de Policía y estaciones de servicio.

4. **Zonas de Protección Ambiental y Paisajística.** Son aquellas zonas que presentan una alta calidad ambiental o paisajística, corresponden a la ronda de la quebrada La Moya, un sector del barrio de la parcela, un sector del barrio del retiro y la ronda de la quebrada que sirve de límite del casco urbano en el barrio San Joaquín. (Mapa 57 Documento Técnico)

**Uso Principal:** Recreativo con manejo de áreas libres y parques acompañados de amoblamiento urbano del espacio público.

**Usos Compatibles:** Usos institucionales de carácter municipal de bajas densidades de construcción y de bajo impacto urbanístico

**Usos Prohibidos:** Residencial, industrial y comercial.

5. **Suelos de Protección de Infraestructura de los Servicios Públicos**, que corresponde a los cementerios, la plaza de mercado y a los predios destinados para la planta de tratamiento de las aguas residuales.

**Uso Principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plazas de ferias y exposiciones.

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

**Usos Condicionados:** Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros, polideportivo y matadero.

**Usos Prohibidos:** Industria, Minería, Agropecuarios y vivienda

6. **Zona Industrial**, corresponde a los usos relacionados con la explotación transformación o elaboración de materias primas. Corresponde a la Fábrica de trapiches "El Panelero".

7. **Zona Recreativa y Cultural** esta zona corresponde a un lote ubicado en el barrio el retro que pertenece al municipio, donde se plantea el desarrollo de un proyecto de recreación pasiva y de escenarios culturales. (Mapa 59 del documento Técnico)

**Parágrafo 1:** En la zona residencial de baja densidad no se permitirán nuevas construcciones hasta que se realice un estudio técnico detallado que determine la infraestructura necesaria para mitigar el proceso de reptación que se presenta en la actualidad, avalado por el concepto de Ingeominas.

**Parágrafo 2:** Los predios de la zona urbana que tengan viviendas ubicadas sobre la ronda de la quebrada La Moya, deberán reforestar, así como regular los residuos sólidos y líquidos sobre la corriente de agua, de acuerdo a los programas planteados por la administración municipal. No se permitirá la construcción de nuevas viviendas sobre la ronda de la Quebrada La Moya.

**PARÁGRAFO 3:** Los lotes destinados para la ubicación de las plantas de tratamiento de las aguas residuales, su proyecto deberá ser presentado ante la oficina de calidad ambiental de la CAR, al cabo de los 6 meses siguientes de la aprobación del EOT, para efecto del manejo adecuado de sus aislamiento

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

**ARTICULO 94:** 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 Esquema de Ordenamiento Territorial armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal.

**ARTICULO 95:** Se garantizará el cubrimiento total en salud a la comunidad, por medio del mejoramiento y ampliación del Centro de Salud, de programas de prevención, vacunación y control.

**ARTICULO 96:** El municipio, incluirá dentro de su proyecto educativo institucional PEI, planes y programas de educación ambiental, que se ejecutarán a través de proyectos ambientales escolares (PAES) y proyectos comunitarios de educación ambiental (PROCEDA). Indispensables para lograr los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, en cuanto a la conservación y desarrollo sostenible de los recursos naturales.

**ARTICULO 97:** El municipio acondicionará el sistema educativo, a los deseos de formación de la población de acuerdo a las potencialidades del municipio y la demanda de empleos que surgen en la sociedad. Por medio del fortalecimiento de las entidades educativas principalmente de la Normal Superior, El Colegio Departamental Integrado.

**NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

**ARTICULO 98:** El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollará con las normas establecidas en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 99:** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**ARTICULO 100: TAMAÑO DEL LOTE.** Dentro de la zona urbana municipal no se permit en subdivisiones de las cuales resulten predios en el área urbana con áreas menores a 72 m<sup>2</sup> y frentes no menores de 6 m. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

**ARTICULO 101: DENSIDAD MÁXIMA.** La densidad es la resultante de la aplicación de todas las demás normas urbanísticas. En el tratamiento de desarrollo residencial urbano, la densidad permitida es de 90 viviendas por hectárea.

**ARTICULO 102: INDICE MÁXIMO DE OCUPACION.** Los índices de ocupación permitidos para el área urbana de la zona central, serán del 70% del área total del predio y en la zona de desarrollo la densidad máxima permitida será del 60% del total del predio.

**ARTICULO 103: ALTURAS DE LAS CONSTRUCCIONES.** En el tratamiento del área central de actividad múltiple, la altura máxima permitida es de tres (3) pisos. En el tratamiento de uso residencial desarrollado, la altura máxima permitida es de dos (2) pisos habitables sin sobre pasar los 8 metros de altura. En los tratamientos de uso institucional, turístico y recreativo, la altura máxima permitida es de tres (3) pisos habitables sin sobre pasar los 12 metros de altura en total. En zonas de manejo de los ejes viales, la altura máxima permitida es de tres (3) pisos habitables sin sobre pasar los 12 metros de altura total.

**ARTICULO 104:** Las construcciones de proyectos urbanísticos nuevos, deberá contemplar en sus diseños y desarrollos constructivos, sistemas de manejo de residuos sólidos y líquidos que incluyan el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales.

**ARTICULO 105:** Los futuros desarrollos urbanísticos deben garantizar la construcción de alcantarillados separados con el fin de utilizar las aguas de lluvias para riegos u otros fines y a su vez disminuir los costos de construcción de las plantas de tratamiento de las aguas servidas.

**ARTICULO 106:** Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos.

**ARTICULO 107:** En los nuevos desarrollos urbanos, suburbanos y rurales, los titulares de las licencias de urbanismo, construcción o parcelación deben garantizar el tratamiento de las aguas residuales.

**ARTICULO 108: 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 propuesto, 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 para la aceptación de nuevos 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 Vial 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 7.5% 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 servidumbres 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 regularizar 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 25 % de área la cual 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 el BANCO DE TIERRAS.

ARTICULO 109: CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permit a el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

Parágrafo 1: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

- a. 1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda
- b. 5.00 metros cuadrados de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizada como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 110: REVEGETALIZACION OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en la zona urbana, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos. Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETALIZACION, 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 las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 111: VIVIENDA CELADOR. Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tendida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

- a- En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad. No se podrá enajenar. Área máxima 50 M2.
- b- En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50 M2.

Parágrafo 1: Toda agrupación o multifamiliar que se albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 16 M2.

ARTICULO 112: ALTURA MAXIMA, Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

- a- un piso..... a cumbre: 5.00mts
- b- un piso y altillo..... a cumbre: 5.00mts
- c- dos pisos..... a cumbre: 6.50mts

d- dos pisos y alti llo .....a cumbreira: 7.50mts  
e- tres pisos.....a cumbreira 9.00 mts

Parágrafo 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilizados o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.  
Parágrafo 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbreira, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces .

ARTICULO 113: AISLAMIENTOS: Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

- a. De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.
- b. De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.
- c. En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
- d. No podrán ser ocupados por construcciones.
- e. En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
- f. En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15 M<sup>2</sup> de construcción.
- g. De Vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.
- h. Posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.

ARTICULO 114: EMPATES. Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, 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 parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

Parágrafo: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:  
Aislamiento lateral o posteriores: Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

ARTICULO 115: SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permitirán en todos los sectores.

- a- Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.
- b- Semisótanos: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 metros sobre el nivel del sardinel de la vía.

Parágrafo: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

ARTICULO 116: VOLADIZOS. Sobre vías: Los indicados serán los máximos.

- a. Laterales: Los indicados serán los máximos. No se permiten dentro de los aislamientos.
- b. Posteriores: Los indicados No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

ARTICULO 117: PATIOS. Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima: 15m<sup>2</sup>. Lado mínimo 3 metros. Para multifamiliares: área mínima: 20 m<sup>2</sup>. Lado mínimo 4 metros.

ARTICULO 118: CERRAMIENTO DEL PREDIO. Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y delimitados por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

1. En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25 metros.
2. En el sector rural: Cercas transparentes- Arborización en los linderos

3. Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación Municipal. Todos los lotes sin construir deben ser cerrados con Cerca transparente y arbolización, localizados sobre la línea de paramento de construcción y con una altura no mayor a un piso.

ARTICULO 119: PUESTOS PARA VEHICULOS. Deberán ubicarse dentro del predio pueden ser cubiertos o al aire libre. Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

Para obras nuevas con uso de vivienda se exige un cupo por cada unidad, para las obras nuevas o adecuaciones en otros usos permitidos se exige un cupo por cada 50 m<sup>2</sup>.

#### GESTION URBANISTICA, INSTITUCIONAL Y FINANCIERA

ARTICULO 120: La gestión urbanística institucional y financiera del municipio de Nocaima se desarrollará a través de cuatro (4) líneas de acción:

1. Desarrollo de programas y proyectos de viviendas de interés social.
2. Fortalecimiento institucional del municipio en planificación y gestión urbanística, que implica el desarrollo de proyectos de asistencia técnica y capacitación a los funcionarios municipales y a los agentes privados que participan en el desarrollo de proyectos privados.
3. La aplicación de nuevos mecanismos de gestión para la ejecución del Plan.
4. Seguimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial para evaluar el avance de los programas y proyectos definidos y proponer los ajustes correspondientes.

#### DESARROLLO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 121: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento y construcción de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas por desarrollar.

Para el desarrollo de los programas y proyectos de vivienda de interés social, el Municipio podrá adquirir inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación judicial, previsto en el capítulo VII de la Ley 388 de 1997, para su posterior desarrollo.

Para los proyectos de reubicación de los hogares localizados en zonas de riesgo el Municipio podrá adquirir los inmuebles, utilizando el procedimiento de expropiación por vía administrativa, previsto en el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997.

#### FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO EN PLANIFICACION Y GESTION URBANISTICA

ARTICULO 122: El municipio desarrollará las siguientes acciones para fortalecer su capacidad de planificación y gestión urbanística:

1. Fortalecer la Oficina de Planeación para el desarrollo de sus funciones, las cuales son estratégicas para la ejecución del Esquema. Para ello se requiere de un programa de capacitación y asistencia técnica continuada sobre planificación, gestión urbana y mecanismos de financiación de proyectos que les permita realizar sus funciones con mas eficiencia.
2. Fortalecer el fondo de Vivienda Municipal que le permita asumir el desarrollo de proyectos prioritarios tales como la reubicación de asentamientos en zonas de alto riesgo, la implantación de programas de mejoramiento integral, de viviendas y de entorno.

#### LA APLICACION DE MECANISMOS E INSTRUMENTOS DE GESTION

ARTICULO 123: Para que el municipio pueda implementar la ejecución del esquema, deberá aplicar los instrumentos y mecanismos de gestión contenidos en la Ley 9 de 1989 y 388 de 1997, en especial las siguientes:

1. La elaboración de Planes parciales, como instrumento para profundizar el planeamiento en sectores estratégicos para el desarrollo urbano.
2. La implementación de Unidades de Actuación Urbanística como instrumento de gestión asociada.

3. La participación en Plusvalía, como nuevo recurso financiero del municipio. Para efectos del presente Esquema, serán zonas beneficiarias de plusvalía las siguientes:
  - La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.
4. El cobro por valorización, como recurso financiero para la construcción de infraestructuras viales locales.
5. Los sistemas de concesión, como recurso financiero para la construcción de infraestructuras viales de conexión regional.

**EL SEGUIMIENTO AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ARTÍCULO 124: Para asegurar el seguimiento a las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, la Oficina de Planeación Municipal presentará al Alcalde evaluaciones semestrales sobre su aplicación, con base en indicadores que permitan monitorear la gestión del Esquema. Dichos indicadores deberán permitir lo siguiente:

1. Medir el cumplimiento de los objetivos y estrategias establecidos.
2. Evaluar el avance de los proyectos determinados en el Plan.
3. Definir los factores críticos para la gestión urbanística.
4. Evaluar el desarrollo institucional de las entidades municipales.
5. Revisar el cronograma de ejecución

**PARTE III  
COMPONENTE RURAL DEL PLAN**

**DEFINICIÓN DEL COMPONENTE RURAL**

ARTÍCULO 125: De conformidad con lo establecido en el Artículo 14 de la Ley 386 de 1997 y en el Artículo 11 del Decreto 879 de 1998, el Componente Rural es el instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural, y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales.

**POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA EL SUELO RURAL**

ARTÍCULO 126: El ordenamiento del suelo rural se regirá por las siguientes políticas, objetivos y estrategias:

1. **Protección y recuperación de ecosistemas y preservación del sistema hídrico**  
Esta política tiene como objetivo proteger los recursos naturales y paisajísticos, así como promover un uso racional de los recursos existentes. Su desarrollo se realizará mediante las siguientes estrategias:
  - Reforestación de las subcuencas hidrográficas del municipio.
  - Mantenimiento y protección de los bosques nativos, Jardín Botánico La Rochela y otros
  - Saneamiento ambiental.
  - Compra de predios de los nacimientos que surten el acueducto urbano y los veredales.
  - Fomento de proyectos de educación ambiental.
  - Recuperación y Conservación de los sistemas lenticos del Municipio (Lag una del Vergel y otros).
2. **Mejoramiento de la red vial**  
Esta política tiene por objeto mejorar las condiciones de accesibilidad de las personas residentes en el área con respecto a las zonas y centros de prestación de servicios y equipamientos. Su desarrollo se realizará mediante una estrategia de fortalecimiento de la estructura vial principalmente con el área urbana.
3. **Fomento del Ecoturismo en las zonas rurales**  
Esta política tiene como objetivo la promoción del paisaje natural, con el objeto de abrir nuevas ofertas de turismo ecológico en el municipio. Para su desarrollo se prevén las siguientes estrategias:
  - Definición de eco- rutas

- Fortalecimiento de los sitios naturales con obras de infraestructura.

**4. Construcción de núcleos básicos rurales**

Esta política tiene por objeto mejorar las condiciones de salud, educación y recreación de la población campesina. Para su desarrollo se prevé una estrategia de fortalecimiento de asentamientos existentes como centralidades rurales, las cuales se realizarán mediante la ejecución de los siguientes proyectos:

- Construcción de Unidades Básicas Polifuncionales alrededor de la escuela, denominados Núcleos Básicos Rurales en:
  1. Asentamiento humano de Tobia Chica.
  2. Sector del Colegio Básico de las Mercedes.

**ZONAS DE MANEJO Y USO RURALES DEL SUELO**

**ARTÍCULO 127.** Las áreas que forman parte del suelo rural productivo, están señaladas en el **Mapa No 53**, Clasificación del uso del suelo rural. Y son las siguientes:

1. **Áreas agropecuarias.** Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se establecen dos categorías.

1.1. **Agropecuaria tradicional.** Son aquellas áreas con suelos poco profundos y pedregoso, con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana o baja capacidad agrológica. Para su desarrollo se prevén los siguientes usos:

- **Uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.
- **Usos compatibles:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cuniculas y silvicultura.
- **Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general y cultural, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.
- **Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, canteras, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

1.2. **Agropecuaria semi – intensiva o semi – mecanizada.** Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizada por un relieve plano o 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. Para su desarrollo se prevén los siguientes usos:

- **Uso principal:** Agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.
- **Uso compatible:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario.
- **Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación en general, minería, 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.

Las construcciones u obras de infraestructura que se permitan no podrán sustraer más del 10% a la producción del área.

- **Usos prohibidos:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de viviendas.

**2. Núcleos Básicos Rurales.**

Corresponde a los asentamientos ubicados en suelo rural, que presentan cierto grado de consolidación urbanística y que por su posición equidistante dentro del territorio rural son susceptibles de convertirse en núcleos básicos de servicios.

Estos Núcleos son:

- Asentamiento de Tobia Chica, (Límite **Mapa No 55**)
- Sector del Colegio Básico de las Mercedes, ( **Límite Mapa No 56**)

Estos asentamientos deberán ser objeto de Planes de Manejo Especial, los cuales seguirán los siguientes lineamientos:

- Delimitación del asentamiento de Tobia Chica y la creación del perímetro en el sector del Colegio Básico de las Mercedes.
- Diseño de los proyectos específicos sobre el espacio público, que determinen especialmente la conformación de equipamientos de prestación de servicios y atención a la población campesina.
- Determinación de las normas específicas que consolidarán el espacio construido existente, tales como volumetría, tamaños de lotes, etc.
- Sistemas de aprovisionamiento de agua potable.
- Sistemas de tratamiento de aguas servidas.
- Tratamiento y disposición final de residuos sólidos.
- Obras de mitigación de riesgos por deslizamientos, especialmente en el asentamiento Tobia Chica.

El municipio presentará a la CAR, al Departamento de Planeación el proyecto del plan de Manejo de los núcleos rurales, para obtener recursos de cofinanciación de carácter regional, nacional y departamental.

**3. Centros Poblados Rurales.** Se refiere al asentamiento humano del Pesebre localizado en inmediaciones del casco urbano **Mapa No 59**, Proyectos Estratégicos Urbanos). Este asentamiento será objeto de planes ambientales especiales, los cuales deberán seguir los siguientes lineamientos:

- Delimitación del perímetro del asentamiento existente, el cual no podrá incluir terrenos sin desarrollar a su interior.
- El perímetro deberá estar rodeado por una franja verde de 10 metros, la cual tendrá como función ser un cordón ambiental que delimite el área de dicho asentamiento. En esta franja se podrá desarrollar únicamente usos forestales y de recreación pasiva.
- Aprovisionamiento y tratamiento de agua potable.
- Tratamiento de las aguas servidas, de manera que no se contamine la quebrada de la Moya.
- Tratamiento y disposición final de residuos sólidos.
- Determinación de las normas específicas de construcción (Tamaño de predios, aislamientos, alturas, etc.) para los lotes urbanizados no edificados ubicados al interior del asentamiento.

**4. Corredores viales de servicios rurales.** Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

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

El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva. Para los establecimientos comerciales que se encuentre funcionando en la actualidad con los debidos permisos de la Oficina de Planeación Municipal, siempre y cuando no generen situaciones de

riesgos y cumplan con las normas ambientales, podrán continuar con su funcionamiento, pero en lo posible deben adecuarse a los requerimientos del presente artículo.

- **Uso principal** Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.
- **Usos compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.
- **Usos condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1.997.
- **Usos prohibidos:** minería y parcelaciones.

**PARÁGRAFO UNICO:** Se exigirá por parte de la administración municipal, la implementación de tecnologías de producción limpia para las actividades agropecuarias, principalmente a la actividad panalera, donde se propenderá por la implementación de hornillas ecológicas tipo CINFA, para evitar la contaminación atmosférica. Por lo que se prohíbe que las nuevas actividades que se generen utilicen llantas para el proceso y los trapiches existentes tendrán que acoger tecnologías limpias en un plazo no mayor de nueve (9) años, con la condición de elaborar un plan de manejo ambiental adecuado, que debe ser presentado a la CAR, para continuar con su producción actual.

#### ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO RURAL

##### COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL DEL TERRITORIO RURAL

**ARTICULO 128:** El sistema vial del territorio rural está constituido por las vías que aparecen en la tabla No 70 del Documento técnico de Soporte, y están señaladas en el **Mapa No 30** Elementos estructurantes del territorio rural.

**ARTICULO 129:** Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción siempre y cuando sean ambientalmente posibles y autorizados mediante licencia ambiental CAR, según prioridades que determine el Esquema de Ordenamiento Territorial y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

**ARTICULO 130:** La parte de afectaciones a construcciones de las vías rurales, 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 prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las 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 131:** Cuando se realice un nuevo desarrollo en el 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.

##### DEFINICION DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS REPRESENTATIVOS DEL TERRITORIO RURAL

**ARTICULO 132:** Se entiende por sistema de equipamientos y espacios representativos del territorio rural el conjunto de espacios, edificaciones e instalaciones que constituyen apoyo y fortalecimiento de la habilidad y de la economía rural.

##### COMPONENTES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS REPRESENTATIVOS DEL TERRITORIO RURAL

**ARTICULO 133:** Los Núcleos Básicos Rurales, forman parte del sistema de equipamientos, ya que constituyen centralidades rurales, mediante la concentración de oferta de servicios recreativos, educativos, de salud, principalmente. Estos núcleos básicos están ubicados en el centro poblado

de Tobia Chica y el sector del Colegio Básico de las Mercedes, ya que ejercen una atracción de población importante y se encuentran en lugares equidistantes entre las veredas. Son los siguientes y se encuentran en el **Mapa No 53**. Elementos estructurantes del territorio municipal.

- Tobia Chica
- Colegio Básico de las Mercedes.

Los Núcleos Básicos Rurales se ubicarán alrededor de la escuela, ya que está conforma actualmente un lugar de congregación comunal y, comprenderán los siguientes componentes:

**A. Espacio Público**

- a) Parque deportivo
  - Cancha de baloncesto.
  - Parque infantil.
  - Zonas verdes

**B. Equipamientos**

- a) Biblioteca.
- b) Puesto de salud.
- c) La escuela debe tener la capacidad para otorgar cursos de formación continua
- d) Vivero rural.

**EQUIPAMIENTO EDUCATIVO RURAL**

**ARTICULO 134:** El equipamiento educativo rural del municipio de Nocaima, está conformado por quince (15) escuelas que se encuentran en el **Mapa No 25**. Escuelas Rurales.

Para lograr un mayor cubrimiento y mejoramiento de la infraestructura, se seguirá la programación de obras e inversiones, establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal. Dando énfasis al Colegio Básico las Mercedes y Escuela Tobia Chica, entre otros.

**SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO PARA EL TERRITORIO RURAL**

**ARTICULO 135:** Los sistemas de aprovisionamiento de agua potable y saneamiento básico para el territorio rural seguirán los siguientes lineamientos:

1. **Sistemas de agua potable:** La comunidad rural podrán tramitar ante la entidad ambiental, CAR, los permisos necesarios para acceder al desarrollo de un sistema de servicio de agua potable con todos sus componentes: captación, conducción, desarenador, planta de tratamiento, almacenamiento y distribución.
2. **Aguas residuales:** El sistema de aguas residuales será definido de acuerdo con la densidad del poblado rural. Para aquellos poblados que presenten bajas densidades y sus viviendas se encuentran separadas las unas de las otras, no es necesario la construcción de sistemas de alcantarillados pues resultan muy costosos. Para estos casos el tratamiento debe ser puntual, con la integración de pequeños grupos. En caso que la separación de las viviendas sea significativa, es necesario la realización de un tratamiento de aguas servidas por vivienda, mediante sistemas de pozo sépticos.
3. **Residuos sólidos:** El manejo de los residuos sólidos debe ser técnicamente adecuado, económico y que permita su tratamiento a través de mecanismos como los biogestadores, o el compostaje, subproductos que puedan ser utilizados posteriormente para la generación o para recuperación de zonas y como fertilizantes.

**ACTUACIONES URBANISTICAS DE PARCELACION Y CONSTRUCCION EN SUELO RURAL**

**ARTICULO 136:** Parcelaciones con fines de construcción de viviendas campesinas. El desarrollo de las parcelaciones rurales deben tener en cuenta las normas urbanísticas del presente acuerdo los siguientes puntos:

- a) Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 (una) hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determinan en el siguiente cuadro: Teniendo en cuenta el Acuerdo 016 de 1998 de la CAR

| AREAS | OCCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (indice de ocupación) | AREAS REFORSTACION ESPECIAS NATIVAS |
|-------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|-------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|

|                                                              | DISPERSA | AGRUPADAS | DISPERSA | AGRUPADAS |
|--------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------|-----------|
| AGROPECUARIA TRADICIONAL, cerro o montaña                    | 15%      | 20%       | 85%      | 80%       |
| AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA o SEMIINTENSIVA, cerro o montaña | 15%      | 20%       | 85%      | 80%       |
| DE RECREACIÓN                                                | 15%      | 30%       | 85%      | 70%       |

- b) Se entiende como ocupación máxima del área predial, el área de construcciones tanto cubierta como descubierta (Área complementaria, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
- c) El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.
- d) Se debe asegurar un adecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos.
- e) Se debe cancelar la suma de tres salarios mínimos legales vigentes mensuales, por una sola vez por hectárea, para el derecho de cambio de uso del suelo con fines de parcelación.

**Parágrafo:** Para los predios rurales que se encuentran funcionando en un área menor a una hectárea al momento de la sanción del presente acuerdo, para solicitar licencia de construcción se deberá gestionar viabilidad ante la CAR y la oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 137:** Para la determinación de futuras zonas de uso minero, en el área municipal, principalmente en las zonas ubicadas en la vereda Cocunche y San José y que no presenten incompatibilidad con los usos de las zonas donde se pretendan establecer, deberán cumplir con la normatividad existente de las entidades competentes y adicionalmente se deberá contar con una aprobación por parte de la administración municipal.

#### PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**ARTICULO 138:** Son instancias de gestión del Plan:

- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- El Consejo de Gobierno conformado por la secretaría del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- La Junta Municipal de Planeación
- El Consejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

#### INSTANCIAS DE PARTICIPACION

**ARTICULO 139:** Son instancias de participación:

- El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentado que determine su constitución.
- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Consejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

**ARTICULO 140: LICENCIAS:** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

**LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES**

**ARTICULO 141:** Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acorde con el Plan de ordenamiento territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

**LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES:**

**ARTICULO 142:** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

**OBLIGATORIEDAD**

**ARTICULO 143:** para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificios, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la Oficina de Planeación o de quien haga sus veces.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

**PARÁGRAFO 1:** Para el otorgamiento de la licencia de construcción o parcelación para vivienda, se debe destinar un área mínima de 0.2 m<sup>2</sup> por habitante potencial, para garantizar el tratamiento primario de las aguas residuales domésticas.

**ARTICULO 144:** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

**ARTICULO 145:** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carné para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

**ARTICULO 146:** Autorización de uso y funcionamiento. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo. La oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo.

**ARTICULO 147:** Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que este utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para los usos condicionados de esta Acuerdo, deberá solicitar al municipio el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de construcción.

**SOLICITUD DE LICENCIAS**

**ARTICULO 148:** El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará solo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno de los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y la

gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

**PARÁGRAFO 1:** Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de la oficina de Planeación, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

**PARÁGRAFO 2:** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno a cerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

**DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA**

**ARTICULO 149:** Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia de la Escritura y el documento de compra del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante documento idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud y paz y salvo Municipal donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y su fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectada por este beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de los cuales se dejará constancia en el acto que resuelve la vivienda.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedido por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio. Dicha entidad deberá conceptualizar acerca de la licencia a mas tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de solicitud.

**PARÁGRAFO 2:** Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

**DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LICENCIAS DE URBANISMO**

**ARTICULO 150:** Cuando se trate de licencias de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7, del artículo 149, del presente Acuerdo, deben acompañarse:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico con el respectivo cuadro de áreas debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
2. Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipales competentes, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

## DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

**ARTICULO 151:** Para las solicitudes de las licencias de construcción, además de los documentos exigidos en los numerales 1 a 7 del artículo 149, del presente Acuerdo, deberá acompañarse de:

- Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del Decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico con el respectivo cuadro de áreas debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenido en ellos.

**ARTICULO 152:** De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de Licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas Sismo Resistentes vigentes:

- Esa función la ejercerán mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes al momento de la solicitud.
- Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y sus modalidades de las licencias. La Oficina de Planeación o quien haga sus veces, cobrará el valor de las expensas por licencias y sus modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación. La liquidación de expensas se hará de la siguiente manera:  
El área construida o a construir, por la base de liquidación, por la tasa.  $E.L. = A.C. \times B.L. \times T.$   
E.L. = Expensas por Licencia  
A.C. = Área Construida metros cuadrados ( $m^2$ )  
B.L. = Base Liquidación  
T. = Tasa
- Expensas para cualquier tipo de construcción nueva en área urbana, rural y núcleos básicos rurales, será equivalente al resultado de aplicar la fórmula respectiva según cuadro "A" y sus aclaraciones; para ampliaciones será la aplicación de las expensas correspondientes según cuadro "B" y sus aclaraciones.

**Cuadro A. -Para construcciones nuevas.**

Expensas por licencias

| Tipo de Construcción o Área construida $m^2$ | Base Liquidación | Tasa    |
|----------------------------------------------|------------------|---------|
| Invernadero                                  | 0.15 S.M.M.L.V.  | 5/1000  |
| Enramadas y galpones                         | 0.3 S.M.M.L.V.   | 5/1000  |
| Kiosco                                       | 0.45 S.M.M.L.V.  | 5/1000  |
| Edificaciones de 1 a $63 m^2$                | 0.6 S.M.M.L.V.   | 10/1000 |
| Edificaciones de $63.01$ a $74 m^2$          | 0.7 S.M.M.L.V.   | 10/1000 |
| Edificaciones de $74.01$ a $120 m^2$         | 0.9 S.M.M.L.V.   | 10/1000 |
| Edificaciones de $120.01$ a $225 m^2$        | 1 S.M.M.L.V.     | 10/1000 |
| Edificaciones de más de $225 m^2$            | 1.2 S.M.M.L.V.   | 10/1000 |

La liquidación de expensas por licencias se hará de la siguiente manera:

El área construida o a construir por la base de liquidación, por la tasa.

 $E.L. = A.C. \times B.L. \times T.$ 

**PARÁGRAFO:** La presente base se aplicará a todas y cada una de las construcciones individuales o a grupadas que resulten y sean aprobadas por la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, en el área urbana, rural y núcleos básicos rurales.

**Cuadro B. -Para ampliaciones.**

Expensas por licencias

| Área a ampliar | Tarifa |
|----------------|--------|
|                |        |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Hasta un 10 %          | 1 S.M.L.D |
| Del 10.1% hasta el 20% | 2 S.M.L.D |
| Del 20.1% hasta el 30% | 3 S.M.L.D |

Cancelar la expensa respectiva, de acuerdo al porcentaje de ampliación, sobre la construcción existente, urbana, rural y núcleos básicos rurales. Para ampliaciones mayores del 30% se considera para efectos de E.L. como construcción nueva y cancelará según lo previsto en el respectivo cuadro.

**PARÁGRAFO 1:** Para todos los casos el inmueble debe cumplir con las disposiciones del presente acuerdo, en cuanto a áreas, alturas, retrocesos etc.

**PARÁGRAFO 2:** Para las remodelaciones, enlucimiento o mejoras de acabados, restauraciones, siempre que no impliquen ampliación del área construida debidamente certificada por la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, no tendrá ningún costo.

**PARÁGRAFO 3:** Para el caso de vivienda de interés social o construcciones campesinas en el área rural, para personas clasificadas en los estratos 1 y 2 del SISBEN, la expensa resultante será del 50% de la liquidación corriente. Estas construcciones deberán contar con la certificación respectiva que las clasifique como tal, por parte de la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

- d) Liquidación de las expensas para las licencias de urbanismo: Para la liquidación de las expensas para las licencias de urbanismo se aplicará la ecuación presentada en este artículo y se liquidará sobre el área útil, urbanizable, entendida como la resultante de descontar el área bruta o total del terreno las caciones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de los servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.
- e) Liquidación de las expensas para las licencias de construcción: Para la liquidación de las expensas por las liquidaciones de construcciones se aplicará la ecuación presentada en este artículo, el cálculo de los metros cuadrados se afectará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.
- f) Liquidación de las expensas para licencias simultáneas de construcción y urbanismo. La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.
- g) Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias. Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación presentada en este artículo, sobre los metros cuadrados modificados o adicionales únicamente.
- h) Liquidación de las expensas para vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en serie. Para la liquidación de las expensas para las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación presentada en este artículo, el cobro se ajustará a la siguiente tabla la cual se aplicará de forma acumulativa:
- Por los primeros diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas.
  - De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de las expensas liquidadas.
  - De la unidad cincuenta y una (51) a la cien (100), el cincuenta por ciento (50%) del valor total de las expensas liquidadas.
  - De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco por ciento (25%) del valor total de las expensas liquidadas.
- El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rengos arriba señalados.
- PARÁGRAFO:** Para efectos de este literal, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general y entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permita apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.
- i) Adoptarse la tarifa por particiones, divisiones y la subdivisión de predios en la zona rural y núcleos básicos rurales así:
- Lo constituyen los globos de terreno resultantes de la división o segregación de uno de mayor cabida, o unidades privadas resultantes en común o proindiviso en condominios y conjuntos campesinos previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente acuerdo, independientemente del tipo de uso o destinación que se le dé.

- Base gravable: La constituyen el numero de predios o unidades privadas resultantes de la partición, subdivisión, división (individuales o común o proindiviso) de un globo de terreno de mayor cabida.
- Expensa: de acuerdo a los rengos en metros cuadrados por unidad privada resultante se aplicará así:

| Área de cada predio u o unidad privada resultante | Tarifa                |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| De 1600m <sup>2</sup> a 2.500 m <sup>2</sup>      | Cinco (5) S.M.M.L.V   |
| De 2.501 m <sup>2</sup> a 3.200 m <sup>2</sup>    | Cuatro (4) S.M.M.L.V  |
| De 3.201 m <sup>2</sup> a 5.000 m <sup>2</sup>    | Tres (3) S.M.M.L.V    |
| De 5.001 m <sup>2</sup> a 10.000 m <sup>2</sup>   | Dos (2) S.M.M.L.V     |
| De 10.001 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup>  | Uno (1) S.M.M.L.V     |
| Más de 30.000m <sup>2</sup>                       | Medio (1/2) S.M.M.L.V |

- j) Demarcación: Lo constituye la expedición de la demarcación o acto administrativo mediante el cual se informa al solicitante disposiciones para la construcción rural, urbana y núcleos básicos rurales.
- Base gravable: Lo constituye la demarcación o acto administrativo que expide la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces.
  - Expensa: De acuerdo al área en que se encuentre el predio al que se le solicite la demarcación.
    - Urbana: Un (1) salarios mínimos diarios legales vigentes.
    - Rurales y núcleos básicos rurales: 1. Usos vivienda y actividades productivas no primarias: Dos (2) salarios mínimos diarios legales vigentes. 2. Usos de actividades productivas primarias: Un (1) salario mínimos legales diarios vigentes.
  - k) Nomenclatura y estratificación.
    - Hecho generador: Lo constituye la expedición de la nomenclatura y estratificación o acto administrativo, mediante el cual se certifica al solicitante, sobre la dirección o nomenclatura, estrato: urbana, rural y núcleos básicos rurales con los cuales se localiza e identifica el predio.
    - Base Gravable: Lo constituye la nomenclatura y estratificación o acto administrativo que expide la oficina de planeación Municipal o quien haga sus veces.
    - Expensa: De acuerdo al área en que se encuentre el predio al que se le solicite la nomenclatura y estratificación:
      - Urbana, rural y núcleos básicos rurales: Un (1) salarios mínimos diarios legales vigentes.

**ARTICULO 153:** Todas las demás disposiciones, que se relacionen con las licencias de construcción, urbanismo, curaduría urbana y sanciones urbanísticas, se regirán por lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto reglamentario 1052 de 1998 y las disposiciones vigentes sobre el tema.

**ARTICULO 154:** Durante la ejecución de las obras aprobadas por la oficina de Planeación Municipal, o quien haga sus veces y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO 155:** El permiso de ventas operará para unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad Horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación, o de quien haga sus veces.

**ARTICULO 156:** Cuando no se especifique lo contrario. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez y una adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por periodo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la incidencia de la obra.

**ARTICULO 157:** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**ARTICULO 158:** Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuesta y diseños para su control.

**Parágrafo único:** Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAR, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

**ARTICULO 159:** 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 cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera.

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

**Parágrafo único:** 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. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

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

**ARTICULO 160:** a. 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 determina 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.

**Parágrafo:** Se creará un rubro dentro del presupuesto del Municipio, destinado a gastos Notariales.

e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CAR, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalce la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- 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 CAR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CAR para el uso y vertimientos de agua,
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 161:** Para el desarrollo de las subzonas reglamentadas anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes .
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

#### **SANCIONES**

**ARTICULO 162:** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil saldos mínimos legales 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 la orden policiva 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 saldos mínimos legales mensuales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva 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 la licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil saldos mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de

seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de forma que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

**Parágrafo 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 de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

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

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

**ARTICULO 163:** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la 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 primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 164:** 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 165:** El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**ARTICULO 166:** 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 ocupantes 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 puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTICULO 167:** 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 168:** Las autoridades a que se refieren 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 169:** Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que este 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 por 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 haya lugar.

**ARTICULO 170:** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las

autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**ARTICULO 171:** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicara 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 con 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 172:** 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 173: 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.

**ARTICULO 174: SISTEMA VIAL** Diseños de 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 perjuicio 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 presente Acuerdo. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardinales, 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, o quien haga sus veces

#### DISPOSICIONES GENERALES FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

**ARTICULO 175:** Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

a. Dotación de servicios públicos y comunitarios, (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).

b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.

c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.

d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.

e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

**ARTICULO 176:** Desarrollo y construcción prioritaria. A partir de la fecha de vigencia del presente Acuerdo, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los seis (6) años siguientes a su declaratoria.

2. Los terrenos inmuebles urbanizados sin construir, localizados en el suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los seis (6) años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles puedan ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1.997.

**Parágrafo único:** La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el presente acuerdo.

**ARTICULO 177:** Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial, se tendrán en cuenta los motivos y modos de expropiación por vía administrativa, que se encuentran contenidos en la Ley 388 de 1.997 en sus capítulos VII y VIII.

**ARTICULO 178:** Participación de la plusvalía. La participación de la plusvalía por parte de los municipios y distritos es un mecanismo creado por el artículo 82 de la Constitución Política y desarrollado en la Ley 388 de 1.997, 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. Esta 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, así como mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

El Concejo Municipal de Nocaima establecerá mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en el municipio.

#### HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA

**ARTICULO 179:** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1599 de 1998 en el artículo 1 y en la Ley 388 de 1998 en su artículo 3, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan Básico de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Para el municipio de Nocaima se presentan los siguientes hechos generadores de Plusvalía, que corresponden a la zona de expansión y a la inclusión de predios al perímetro urbano, áreas establecidas en el Mapa No 58, identificados como ZEU (zona de expansión urbana) y ZUP (Ampliación urbana propuesta).

1. Predios vinculados a la zona de expansión urbana.
2. Predios adicionados al perímetro urbano.

#### EFFECTOS DE PLUSVALÍA, CALCULO Y FORMA DE PAGO:

**ARTICULO 180:** para la determinación de los efectos de la plusvalía, su cálculo y la forma de pago, seguirá lo establecido en la Ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1599 de 1998, y todas las disposiciones legales posteriores.

**DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PLUSVALÍA**

**ARTÍCULO 181:** El producto de la participación en a plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman el espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistema de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

**ARTÍCULO 182:** El Ejecutivo adelantará los trámites institucionales pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Nocaima.

**ARTÍCULO 183:** Facultase al Alcalde para expedir el Código de Urbanismo y Construcciones en un plazo de cuatro (4) meses a partir de la sanción y publicación del presente acuerdo.

**ARTÍCULO 184:** Envíese copia del presente Acuerdo al Departamento Administrativo de Planeación Nacional; al Departamento Administrativo de Planeación de Cundinamarca; a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR; a Planeación Municipal; al Honorable Concejo Municipal de Nocaima y al Ministerio de Desarrollo Económico.

**ARTÍCULO 185:** El presente Acuerdo rige a partir de la fechas de su sanción y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Aprobado por el Honorable Concejo Municipal de Nocaima Cundinamarca, a los veintiocho (28) días del mes de junio del dos mil (2000).

**LUIS E. BENAVIDES HERNANDEZ**      **MERCEDES GALINDO HERNANDEZ**  
**Presidente**                                      **Secretaria**

51 CONCEJO MUNICIPAL DE NOCAIMA  
"RINCON DULCE DE COLOMBIA"