

CUERDO No. 020
FECHA ()

POR EL CUAL SE AJUSTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SUPATÁ, CUNDINAMARCA, DE CONFORMIDAD CON LA CONCERTACION CAR

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SUPATA CUNDINAMARCA

En uso de sus facultades Constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política Nacional, los artículos 74 y 187 de la Ley 136 de 1994, los artículos 37, 38, 39 y 40 de la Ley 152 de 1994, y el artículo 23 de la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO

Que El Congreso de la República expidió la Ley 388 de 1997 para que los municipios organicen su desarrollo físico mediante la elaboración y formulación del plan o esquema de ordenamiento territorial.

Que igualmente se expidió el Decreto 879 de 1998 y demás decretos reglamentarios, los mecanismos y procedimientos para el desarrollo y ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

Que es necesario para el Municipio contar con un reglamento de usos del suelo en su territorio, que propicie su progreso y desarrollo sostenible.

Que se hace necesario dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del Municipio.

Que es necesario armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la planificación municipal, regional y sectorial.

Que es necesario fijar de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades.

ACUERDA:

ARTICULO 1. – ADOPCION: Apruébase y adóptase el Esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Supatá, Cundinamarca, como un instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo, las actividades de los sectores público, privado y comunitario, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio, y a utilizar en forma óptima sus recursos, cuya conformación es la siguiente:

ARTICULO 2. – DEFINICION: El plan de ordenamiento territorial del municipio de Supatá, Cundinamarca, comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social y ambiental del territorio y la utilización del suelo.

TITULO I

GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 3. – CONCEPTO. El ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planeación física concertadas y coherentes emprendidas por el municipio de Supatá, para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación, y transformación de su espacio físico.

El ordenamiento territorial será acorde con las estrategias de desarrollo económico del municipio y armónico con el medio ambiente y sus tradiciones históricas y culturales.

ARTICULO 4. – OBJETO. El ordenamiento del territorio del municipio de Supatá, tiene por objeto complementar la planeación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio, propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, las condiciones de diversidad étnica y cultural, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida, al igual que definir las políticas de desarrollo urbano y rural y adoptar las reglamentaciones urbanísticas orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico del municipio y de su espacio público.

ARTICULO 5. – PRIORIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. El ordenamiento territorial del municipio de Supatá, en las definiciones de ordenamiento, tuvo en cuenta las prioridades del plan de desarrollo del municipio y los determinantes establecidos en normas de superior jerarquía, como son:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
2. Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, ejemplo: Capilla Nuestra Señora de la Salud, Casa Cural, Palacio Municipal. Etc.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial Regional, Municipal y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico

ARTICULO 6. – PRINCIPIOS GENERALES. El ordenamiento del municipio de Supatá, se fundamenta en los siguientes principios generales:

1. PRINCIPIO DE LA FUNCION SOCIAL Y ECOLOGICA DE LA PROPIEDAD.

Postulado básico constitucional que determina que la propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal, les es inherente una función ecológica.

2. PRINCIPIO DE LA PREVALENCIA DEL INTERES GENERAL SOBRE EL PARTICULAR. Cuando de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés general.

3. PRINCIPIO DE LA DISTRIBUCION EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS. En desarrollo de la gestión urbanística y demás normas en el plan de ordenamiento territorial del municipio e instrumentos de planificación y gestión que los desarrollen el municipio establecerá mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano.

4. PRINCIPIO DE LA FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, concertada que legitima al municipio como instancia para gobernar, dirigir, intervenir, decidir, controlar y autorizar para el cumplimiento de sus fines.

ARTICULO 7.– AUTORIDADES DE PLANEACION. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son autoridades de planeación en el municipio de Supatá.

1. El Alcalde, que será el máximo orientador de la planeación en el municipio.
2. El Consejo de Gobierno Municipal
3. La Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 8. – INSTANCIAS DE PLANEACION. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son instancias de planeación del municipio de Supatá.

1. El Concejo Municipal
2. El Consejo Municipal de Planeación

ARTICULO 9.- CARÁCTER Y VIGENCIA DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Las normas urbanísticas consignadas en el presente Acuerdo Municipal, de conformidad con lo establecido en los artículos 15 de la Ley 388 de 1997 y 8 del Decreto Reglamentario 879 de 1998 se jerarquizan así.

NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES. Definidas como las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Esquema y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Estas prevalecen sobre las normas urbanísticas generales y complementarias, las cuales deben ajustarse a los contenidos de éstas sin contravenir los contenidos establecidos.

PARAGRAFO UNICO. Su vigencia es de tres períodos constitucionales de la administración municipal. 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 28 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8 del Decreto Reglamentario 879 de 1998.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES. Son las que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Estas normas están supeditadas a las normas urbanísticas estructurales y tienen vigencia fundamentalmente para el mediano plazo.

NORMAS COMPLEMENTARIAS. Son las que deben incorporarse en el Programa de Ejecución correspondiente al primer período de la administración y que deben ser ejecutadas en el corto plazo en relación con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del presente Esquema de Ordenamiento Territorial de Supatá.

ARTICULO 10. – COMPONENTES. El plan de ordenamiento territorial del municipio de Supatá, contempla tres componentes: GENERAL, URBANO Y RURAL, los cuales están constituidos en la forma señalada en los artículos siguientes.

**TITULO II
COMPONENTE GENERAL**

ARTICULO 11. - PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL. Todas las decisiones y definiciones de política de contenido estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurantes, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas y solo pueden modificarse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde cuando por medio de estudios técnicos se demuestra que debido a cambios en las circunstancias y evolución del municipio dicha modificación se hace necesaria, tal como lo contempla la LEY 388 DE 1997. ARTICULO 28

CAPITULO I

OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBCAPITULO I

OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 12.- OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO RURAL. Los grandes objetivos del ordenamiento del territorio en el ámbito rural son: la conservación, preservación y recuperación de la base natural municipal, el uso sostenible del territorio mediante la búsqueda de coherencia entre la oferta y la demanda por uso de los recursos naturales renovables, la lucha contra la pobreza, la prevención, atención y mitigación de riesgos y amenazas y la formación de municipio saludable mediante la concertación y creación de una cultura ecológica para su fortalecimiento político, administrativo e institucional.

ARTÍCULO 13.- OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO URBANO. Son estos: Organizar y planificar la construcción del núcleo urbano a partir de una adecuada normativa urbana. Delimitar claramente el tipo de suelo en el área urbana del municipio. Desarrollar el plan de servicios públicos urbano, con el fin de ampliar la cobertura y facilitar la ampliación de redes en las áreas de futura urbanización que así lo requieran. Desarrollar el plan vial urbano precisando la localización de las nuevas vías necesarias en las futuras áreas de desarrollo urbano. Proteger los valores históricos, culturales y de patrimonio arquitectónico y urbanístico.

ARTICULO 14.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

SECTOR MEDIO AMBIENTE

Para Garantizar el desarrollo sostenible del ecosistema ambiental, logrando una adecuada ocupación, mejor aprovechamiento del suelo y de los recursos naturales, en especial el uso eficiente del agua, se plantean los siguientes objetivos:

Objetivos

Proteger, recuperar y conservar las rondas de nacimientos de agua, lagunas y quebradas.

Proteger, recuperar y conservar los suelos de la Cuchilla el Tablazo, mediante la normalización como suelos de protección y estímulo al sostenimiento de los bosques primarios y secundarios.

Reglamentar el uso del suelo, en función de la vocación y aptitud física del suelo y el paisaje.

Restaurar zonas degradadas por el proceso erosivo que se presenta en diferentes zonas del municipio.

Minimizar la contaminación de las aguas, mediante la construcción de plantas de tratamiento, para las aguas residuales, adoptando un sistema de tratamiento de los residuos sólidos.

Propender por un uso eficiente del agua, administrando el recurso bajo la organización de acueductos veredales y urbanos.

SECTOR PRODUCTIVO.

Para garantizar el desarrollo de las diferentes áreas de la economía y la producción agropecuaria mediante la introducción y aplicación de tecnologías sostenibles, mejorando y dotando de infraestructura necesaria al municipio, consiguiendo de esta forma que los productos sean más competitivos en el mercado tanto en precios como en calidad.

Objetivos

Promover la producción sostenible ofreciendo tecnologías y procesos productivos acorde con las características agroecológicas de cada una de las zonas y estimulando los sistemas de producción agroforestales.

Dar participación a la investigación de nuevas tecnologías, estudios de comercialización y proyección de los sectores económicos del municipio.

Incentivar la inversión en el sector turístico, agroindustrial de la sabana, aprovechando la cercanía con Bogotá y su conexión con la región del Rionegro y el medio Magdalena.

Ampliar y mejorar la infraestructura vial para que la conectividad del municipio facilite la comercialización de los productos e igualmente el interés de los inversionistas potenciales.

- Propender por la utilización de las fuentes de agua en proyectos de energía hidráulica
- Propiciar el uso de la energía solar.

Aprovechar las ventajas paisajísticas del municipio y su diversidad climática para desarrollar la actividad ecoturística.

SECTOR ADMINISTRATIVO.

Reorganizar administrativa e institucionalmente las funciones municipales, buscando incrementar la eficiencia, dando participación activa a la ciudadanía.

Objetivos

Reestructurar la administración municipal, revelando las funciones, procedimientos y objeto de las dependencias, en busca de la calidad total de sus servicios y el menor costo, beneficio administrativo.

ARTICULO 15. ESPACIO PUBLICO. Darle cumplimiento al numeral II del artículo 189 de la Constitución Política, los artículos 5°, 6° y 7° de la Ley 9ª de 1989 y los artículos 11, 12 y 13 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1504 de 1998.

Objetivos

Velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común.

SUBCAPITULO II

POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 16.- POLITICAS DEL ORDENAMIENTO. Son las que permiten implementar los objetivos y las estrategias del Ordenamiento Territorial del Municipio de Supatá.

POLÍTICAS DE PROTECCIÓN

Las políticas de protección se dirigen a unidades de tierra de significación ambiental, en particular hacia la consolidación como reserva natural de la cuchilla El Tablazo.

De otro lado, esta política pondrá en marcha las gestiones requeridas para ampliar las áreas protegidas según las recomendaciones de la CAR, particularmente las áreas de Reserva Forestal Protectora de la Cuenca del Rionegro, el Área de Reserva Protectora-Productora y el Área de Reserva Forestal Protectora del Municipio de Supatá.

Con esta política se busca, de un lado, asegurar la protección de áreas relevantes o ecosistemas estratégicos en el municipio y la región y fortalecer la presencia de la institucionalidad a cargo de estas áreas y, por el otro, generar sentido de pertenencia de las mismas por parte de las comunidades locales, del conjunto del municipio y de sus administraciones

POLÍTICA DE MANEJO DE CUENCAS

En cuanto a la política de manejo de cuencas, ésta buscará proteger, recuperar y manejar con criterios de sostenibilidad las cuencas hidrográficas, mediante la ejecución de programas de protección de rondas de fuentes hídricas, de rehabilitación y manejo de cuencas abastecedoras de acueductos, y de recuperación de zonas degradadas.

POLÍTICA DE RESTAURACIÓN

La política de restauración se ejecutará, en particular para zonas que han dejado de cumplir funciones ambientales que se consideran esenciales para la sociedad y la naturaleza.

Estas políticas incluyen programas de impulso a la reforestación y de restauración vegetal (establecer cobertura vegetal apoyándose en la dinámica natural de la sucesión vegetal secundaria) y de recuperación de suelos degradados.

POLÍTICA DE PREVENCIÓN, ATENCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS Y AMENAZAS.

La política de prevención, atención y mitigación de riesgos y amenazas se llevará a cabo principalmente para las zonas vulnerables a amenazas naturales o antrópicas, la cual tiene como marco de acción los planteamientos de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 879 de 1998, así como los aspectos relacionados con la responsabilidad territorial, formulados en el Plan Nacional para la Prevención y Atención de Desastres (Decreto No. 93 de 1998) y demás normas que obligan a la incorporación del componente de amenazas y riesgos en la planificación y el ordenamiento del territorio.

Para ello se han considerado los principales componentes de esta política a saber: el conocimiento sobre riesgos de origen natural y antrópico, el fortalecimiento del desarrollo institucional, y la socialización de la prevención y mitigación de desastres.

POLÍTICAS DE USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL MEDIO AMBIENTE

Estas políticas se fundamentan en la utilización de los recursos naturales sin destruir su capacidad de auto perpetuación. Estas políticas de dirigen a las zonas aptas para el desarrollo socioeconómico, tanto con restricciones mayores como menores.

Estas políticas son de tipo sectorial, entre ellas la política agrícola, la pecuaria, la forestal, la minera, la turística y las de servicios de apoyo, articuladas a las nacionales y departamentales. Estas políticas tienen como denominador común que consisten en el uso óptimo de los recursos naturales con propósitos productivos, mediante su adecuación a la zonificación propuesta.

POLÍTICA AGROPECUARIA

Tiene como propósito contribuir al ordenamiento del territorio del municipio mediante el impulso de ciertas prioridades agroalimentarias, de tal manera que no solo se responda a las demandas de los mercados Municipales, de Bogotá y de la región sino que también la producción se ubique en las zonas apropiadas y con la tecnología adecuada a las restricciones ambientales. Esta política es diferencial de acuerdo a los diferentes renglones productivos del municipio.

Esta política privilegiará el desarrollo del Sector Agropecuario fundamentado en:

El mantenimiento de los renglones de Café, carne bovina, y de especies menores, Leche, plátano, yuca, caña y maíz. La actividad porcícola centrará su desarrollo en la órbita de la economía de subsistencia

El crecimiento de la ganadería de doble propósito semi-intensiva; e industrias lácticas o industrias de lácteos, crecimiento de los renglones de los renglones de leguminosas (frijol, arveja); el café, fruticultura, industria encurtidos, conservas concentrados etc.

El desarrollo e impulso de la piscicultura.

Así mismo la política incluye el mejoramiento de los sistemas de comercialización. Esta política busca fortalecer los escasos vínculos económicos existentes al interior de la Provincia del Gualivá; enfatizar en la creación de nuevos vínculos hacia afuera, mediante la generación de cadenas de valor articuladas al mercado de Bogotá.

La incursión en cultivos alternativos: como aceite de higuera, el baluy, uchuva, mora, flores nativas, esquejes y árboles ornamentales.

POLÍTICA FORESTAL

Su propósito es generar en el municipio un cambio hacia una economía forestal conducente a diversificar los renglones productivos actuales y a impulsar nuevas opciones de empleo y de ingresos, acorde a las verdaderas posibilidades ambientales de la Provincia. Esta política prioriza la incursión en: bosques protectores productores, agroforestería y silvicultura.

POLÍTICA DE TURISMO

Su propósito central es impulsar esta actividad promisoría en el municipio. Se busca desarrollar el turismo con énfasis en el mercado de Bogotá, mediante el aprovechamiento de los valores paisajísticos y naturales presentes en el municipio.

POLÍTICAS PARA EL FORTALECIMIENTO POLITICO E INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO

Se dirige al fortalecimiento de la administración pública municipal y de las entidades prestadoras de servicios, vertebradas alrededor de programas de formación de ciudadanía y de desarrollo de la capacidad organizativa de la sociedad civil.

POLITICAS PARA EL EQUILIBRIO ESPACIAL MUNICIPAL

Esta política se fundamenta en el estímulo y consolidación del centro urbano, mediante el fortalecimiento de su capacidad de prestar servicios de apoyo a la población rural.

POLITICAS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO.

POLITICA DE USOS DEL SUELO URBANO

La política de usos del suelo urbano permite establecer claras definiciones sobre la clasificación del suelo a partir de la localización estratégica de sus límites, determinando los usos potenciales y eficientes del suelo urbano, complementados con la formulación de normas de urbanización y construcción para el área urbana de Supatá.

POLITICA DE SERVICIOS PUBLICOS

La prestación de los servicios públicos y la expansión de redes deberán ser desarrollados de acuerdo a la capacidad del municipio para lograr una cobertura adecuada de la población y en la búsqueda de su eficiencia social y económica.

POLITICA VIAL Y EQUIPAMIENTOS

La construcción de la infraestructura vial debe responder a un plan que permita su jerarquización y expansión atendiendo los requerimientos de los procesos de urbanización, esta tendencia es aplicable para la red de equipamientos comunales que el municipio deba generar o mejorar.

SUBCAPITULO III

ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son las que garantizan y aseguran la consecución de los objetivos del Ordenamiento Territorial y se determinan a continuación.

ARTICULO 17.- ESTRATEGIA GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Se plantea una estrategia de ordenamiento territorial municipal consistente en armonizar la demanda social con la oferta ambiental, en forma tal que se contribuya de la mejor manera posible al mejoramiento de la calidad de vida de la población, a partir del manejo sostenible de la naturaleza.

Con esta estrategia se busca superar el enfoque tradicional de la planeación que centra su atención en temas sectoriales (agricultura, ganadería, minería, educación, salud, etc.) sin tener en cuenta las diferencias en los territorios al interior del municipio. Lo anterior no se puede llevar a cabo sin introducir la dimensión ambiental en el proceso de planeación municipal.

Esta estrategia tiene a su servicio instrumentos normativos que le permitirán al municipio avanzar en su desarrollo en los términos planteados en el Esquema de Ordenamiento Territorial para los próximos nueve años.

La estrategia general, a su vez, se compone de las siguientes estrategias particulares – sectoriales.

ESTRATEGIA DE PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LA BASE NATURAL MUNICIPAL.

Es una estrategia que busca mantener los procesos naturales y componentes de la naturaleza que proporcionen bienes y servicios, directa o indirectamente, para satisfacer los requerimientos de la sociedad.

Esta estrategia prioriza la protección, conservación y gestión de las cuencas y de los ecosistemas y sus componentes; y la recuperación de áreas degradadas o en proceso de deterioro y su gestión sostenible.

ESTRATEGIA DE PREVENCIÓN, ATENCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS Y AMENAZAS

Esta estrategia se fundamenta en el aumento del conocimiento sobre riesgos y amenazas, en la información y socialización sobre el carácter y dimensión de los riesgos y amenazas y en la organización institucional y ciudadana municipal.

ESTRATEGIA DE USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL MEDIO AMBIENTE

Esta estrategia busca identificar y proponer las actividades económicas sectoriales y sociales, que mejor se adapten a las potencialidades y restricciones del territorio del que hacen uso y que, a mediano y largo plazo, contribuyan al desarrollo humano sostenible, mediante acciones dirigidas a mitigar los fenómenos de pobreza.

ESTRATEGIA PARA EL EQUILIBRIO ESPACIAL MUNICIPAL

Esta estrategia responde a uno de los propósitos claves del ordenamiento territorial, cual es avanzar hacia un adecuado balance que permita armonizar el desarrollo de las diferentes áreas y sectores municipales.

ESTRATEGIA DE FORTALECIMIENTO POLITICO E INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO

Esta estrategia busca fortalecer, política, institucional y administrativamente el municipio para elevar la capacidad de gobernabilidad municipal, mediante ajustes en la estructura administrativa, fiscal y la puesta en marcha de mecanismos que aseguren y potencien la participación ciudadana.

ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO URBANO

La estrategia de ordenamiento urbano enfatiza en el reconocimiento, tratamiento y manejo del medio ambiente de la cabecera municipal, de forma que se permita un desarrollo sostenible a partir de una clara reglamentación de usos del suelo, acompañada de una eficiente infraestructura vial, de servicios públicos, de equipamientos y de instrumentos normativos y jurídicos, que permitan al municipio hacer frente a sus responsabilidades actuales y futuras.

CAPITULO II

CLASIFICACION DEL TERRITORIO

SUBCAPITULO I

GENERALIDADES

ARTICULO 18.- CLASES DE SUELO. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de la clase rural podrá establecerse la categoría de suelo suburbano.

ARTICULO 19.- SUELO URBANO. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. Posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con proceso de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el esquema de ordenamiento territorial.

ARTICULO 20.- SUELO RURAL. Constituyen esta categoría los terrenos que por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de protección y actividades análogas.

ARTICULO 21.- SUELO SUBURBANO. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, y pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el alto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

ARTICULO 22.- PERIMETROS. Los perímetros son las líneas que delimitan las áreas de suelo urbano, rural y suburbano. (Ver plano No. 4)

SUBCAPITULO II

SUELO URBANO

ARTICULO 23.- AREA DEL SUELO URBANO. Conforman el área de suelo urbano para el municipio de Supatá, todos los predios que aparecen en el catastro municipal como urbanos y en las planchas catastrales a escala 1:500 y se muestran en el plano No. 01

PARAGRAFO.- En la oficina de planeación municipal deberán reposar las planchas catastrales urbanas a escala 1:500 con los listados prediales respectivos, los cuales irán siendo actualizados cada vez se otorguen licencias de construcción, urbanización y sus modalidades.

SUBCAPÍTULO III

SUELO RURAL

ARTICULO 24.- AREAS DEL SUELO SUBURBANO. Conforman el área del suelo suburbano, el área encerrada por los siguientes perímetros y se representan en el plano No. 04

POR EL NORTE. Desde el punto de intersección de la vía que del perímetro urbano conduce a la vereda del Encantado con el río Supatá siguiendo por el flujo de este hasta la intersección con la Quebrada Hornos hasta encontrar la carretera que conduce a la vereda (parte baja) VEREDA El Paraíso y por esta hasta el punto donde intercepta con el camino que conduce a la vereda las Lajas.

POR EL OCCIDENTE. Desde la intersección del río Supatá con la Quebrada Hornos en dirección sur hasta interceptar la vía que conduce a la vereda del Imparal, y siguiendo por esta hasta el punto denominado quebrada de hornos hasta encontrar la carretera El Paraíso y por esta hasta el punto donde intercepta con el camino que conduce a la vereda de las Lajas denominado "Los B alcones". Y por este camino en dirección sur hasta la intersección con la vía que desde la finca denominada "Potosí" conduce hasta el sitio denominado "El Pino" con intersección en la vía Supatá – Magola.

POR EL SUR. Desde la intersección de la vía Poto sí– Pino y la vía Supatá– Magola siguiendo por esta última en dirección al casco urbano del municipio de Supatá, hasta el punto A con coordenadas $X=982.534.61$, $Y=1'050.671$. Del punto A en línea recta hasta el punto B con coordenadas $X=982.631.34$, $Y=1'050.717$. Del punto B en línea recta hasta el punto C con coordenadas $X=982.656.79$, $Y=1'050.854.51$. Del punto C en línea recta hasta el punto D con coordenadas $X=982.896.07$, $Y=1'059.798.98$. Del punto D en línea recta hasta el punto E con coordenadas $X=982.931.71$, $Y=1'050.793.46$. Del punto E en línea recta hasta el punto F con coordenadas $X=982.946.98$, $Y=1'050.823.99$. Del punto F en línea recta hasta el punto G con coordenadas $X=983.038.62$, $Y=1'050.910$. Del punto G en línea recta hasta el punto H con coordenadas $X=983.048.80$, $Y=1'052.078.34$. Desde el punto H y siguiendo por la vía que del perímetro urbano conduce a Pacho hasta la intersección con el arroyo que desemboca en la Quebrada Grande.

POR EL OCCIDENTE. Desde la intersección de la vía que del perímetro urbano conduce a Pacho con el arroyo que desemboca en la Quebrada Grande y siguiendo su cauce hasta su desembocadura, continuando luego por el flujo de la Quebrada Grande hasta desembocar en el río Supatá y siguiendo el flujo del río hasta la intersección con la vía que conduce del perímetro urbano a la vereda El Encantado, punto de inicio y cierre.

PARAGRAFO. El municipio deberá gestionar el levantamiento topográfico y el amojonamiento del perímetro suburbano a escala 1:10.000, identificando los predios afectados, para luego actualizarlos con base en las licencias de construcción, urbanismo y sus modalidades.

ARTICULO 25.- AREA DEL SUELO RURAL. Constituirá área del suelo rural, el área que se encuentre entre los perímetros del área suburbana, la cual hace parte de este suelo, y los límites municipales. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

En el municipio califica en esta categoría la gran mayoría del territorio. Sin embargo por falta de oportunidades económicas o desconocimiento de técnicas de producción apropiadas, la vocación agropecuaria se ha venido perdiendo por el fraccionamiento de los predios para conformar pequeñas fincas de reposo.

Para poder continuar con la vocación agropecuaria y permitir que las familias campesinas se queden en el municipio, es necesario reglamentar el fraccionamiento de los predios a un mínimo de área donde una familia trabajando la tierra pueda subsistir sin necesidades.

Los perímetros del suelo rural son los perímetros municipales. Los perímetros con los municipios de Vergara y Pacho se requieren bajo Ordenanza Departamental.

Es conveniente que la población del caserío de la Magola se identifique con Supatá, pues territorialmente todo el caserío le pertenece al municipio.

PARAGRAFO. La administración municipal, deberá gestionar en término máximo de tres (3) años, la delimitación del territorio que no se encuentre mediante ordenanza departamental.

CAPÍTULO III

DELIMITACION DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

SUBCAPÍTULO I

ZONA URBANA

ARTICULO 26.- DELIMITACION DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS. Dentro del área urbana del municipio de Supatá, se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos de desastre, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte y se encuentra en el plano No. 03

- El área perteneciente al predio con número catastral 0100003500110001 cerca al arroyo, y que presente pendientes de más de treinta (30°) grados, presentando riesgo de derrumbes.
- El área perteneciente al predio con número catastral 010000400050001, que presenta riesgo de derrumbes.

PARÁGRAFO : La oficina de planeación municipal se abstendrá de otorgar licencias de construcción o urbanismo en las anteriores áreas.

SUBCAPITULO II

ZONA RURAL

ARTICULO 27.- DELIMITACION DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS DE DESASTRE. Dentro del área rural del municipio de Supatá, se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos de desastres, las cuales se especializan en el plano No. 10 y se desarrollan dentro del documento técnico de soporte:

- Las áreas de la ronda de ríos y quebradas
- Las áreas que presentan avanzado estado de erosión de suelos.
- Las áreas que presentan remoción en masa.
- Las áreas que presentan fallas geológicas
- Las áreas que presentan hundimientos
- Las áreas con pendientes mayores al 30%
- Las áreas que presentan alta contaminación

PARAGRAFO. La administración municipal deberá utilizar los mecanismos necesarios para localizar las áreas que presenten amenazas y riesgo de desastres y no se encuentren en los planos Nros 03 y 10, para luego involucrarlas en el esquema de ordenamiento.

ARTICULO 28.- PROHIBICION DE CONSTRUCCIONES. La oficina de planeación municipal se abstendrá de otorgar licencias de construcción y urbanización en las áreas que presenten amenaza y riesgo de desastre.

CAPITULO IV

DELIMITACION DE AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

ARTICULO 29.- USOS PREVISTOS. Para la reglamentación de las áreas de protección y conservación del medio ambiente y los recursos naturales, los usos previstos son:

- Uso principal
- Usos compatibles
- Usos condicionados, y
- Usos prohibidos

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.

Usos compatibles: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Usos condicionados: 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.

Usos prohibidos: 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.

ARTICULO 30.- AREAS DE PROTECCION. Serán áreas de protección las franjas del suelo de por lo menos 100 mts a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 mts de ancho, paralela a nivel máximo de aguas a cada lado de los causes de los ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagunas, pantanos y humedales en general.

ARTICULO 31.- RESERVAS FORESTALES. Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan a mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora.

Se distinguen las áreas forestales protectoras y las áreas forestales protectoras productivas.

ARTICULO 32.- AREAS FORESTALES PROTECTORAS. Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

Uso principal: Conservación de flora y recursos conexos.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas y caza.

ARTICULO 33.- AREAS FORESTALES PROTECTORAS – PRODUCTORAS. Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales: Pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Uso principal: Conservación y establecimiento forestal.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

Usos condicionados: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

Usos prohibidos: Agropecuarios, minería, industria, urbanización y tala.

ARTICULO 34.- DISTRITOS DE CONSERVACION DE SUELOS Y RESTAURACION ECOLOGICA. Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópico, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción.

Uso principal: Conservación y restauración ecológica.

Usos compatibles: Actividades agrosilvopastoriles.

Usos condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Usos prohibidos: Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: Quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos, siempre bajo el criterio de desarrollo sostenible.

ARTICULO 35.- AREAS DE RECREACION ECOTURISTICA. Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recuperación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo urbano o rural.

Para las áreas de recreación de tipo rural se definen los siguientes usos:

Uso principal: Recreación pasiva.

Usos compatibles: Actividades campestres, (albergues ecológicos)etc.

Usos condicionados: Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

Usos prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 36.- AREAS AGROPECUARIAS. Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran dos categorías:

- Agropecuaria tradicional

- Agropecuaria semi-intensiva o semi-mecanizada

ARTICULO 37.- SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL. Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

Uso principal: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor, par promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda de propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cuniculas, silvicultura y otros.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, 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: Minería, usos urbanos y suburbanos.

ARTICULO 38.- SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO. Son aquellas áreas con suelo de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial o moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 30% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental y reponer el bosque talado.

Usos compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y cuniculas y vivienda del propietario.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 39.- AREAS DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION. Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero-extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas.

Uso principal: Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación, se debe dedicar como mínimo el 25% del predio para usos

Usos compatibles: Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.

Usos condicionados: urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.

Usos prohibidos: Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

Cuando la rehabilitación morfológica, deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella.

Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el período de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero-extractiva.

Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

TITULO II

COMPONENTE URBANO

DEFINICION. El componente urbano del plan, está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encabezar y administrar el desarrollo físico urbano.

CAPITULO I

POLITICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS

ARTICULO 40.- REUBICACION DE ASENTAMIENTOS: Reubicación de comunidades sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos situados en el plano de riesgos y que hace parte del presente acuerdo, en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 56 de la Ley 9ª. De 1989 y los que determine el Comité de prevención y atención de desastres del municipio de Supatá.

ARTICULO 41.- RESERVA DE TIERRAS URBANIZABLES. Reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de vivienda de interés social, en áreas previstas para la actividad residencial.

ARTICULO 42.- CONSOLIDACION DE SECTORES. Consolidación de áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que éstos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.

ARTICULO 43.- DOTACION DE SERVICIOS PUBLICOS Y SOCIALES. Dotación de las áreas residenciales con los servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos requeridos para el buen funcionamiento de las mismas y conservación del uso institucional como tal en los predios y edificaciones donde se presenta en la actualidad.

ARTICULO 44.- POTENCIAL TURISTICO Y COMERCIAL. Promoción del potencial turístico y comercial del municipio y fortalecimiento de las fuentes de trabajo consolidadas, mediante el fomento a las actividades de construcción de espacios y edificios adecuados.

CAPITULO II

SISTEMAS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO

SUBCAPITULO I

**INSTALACION Y PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
GENERALIDADES ZONA URBANA Y RURAL**

ARTÍCULO 45.- SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Para los fines del presente Acuerdo se entiende por servicios públicos domiciliarios los siguientes:

- ? Energía eléctrica.
- ? Acueducto.
- ? Alcantarillado, que comprende el drenaje de las aguas lluvias y negras y en general, todo lo relacionado con la disposición y tratamiento de los residuos líquidos.
- ? Recolección de basuras, lo cual incluye aseo y barrido de calles y disposición y tratamiento de residuos sólidos.
- ? Telefonía.
- ? Cableo

ARTÍCULO 46.- LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL. La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Corresponde a las autoridades de planificación determinar las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del plan de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 47.- CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de servicios públicos y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las normas urbanísticas de cada sector.

ARTÍCULO 48.- DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. Las características y especificaciones técnicas de los servicios públicos y de las correspondientes obras de infraestructura serán establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio, según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento de usos urbanos, sin embargo todo nuevo desarrollo urbano deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos.

ARTÍCULO 49.- PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Las empresas prestadoras de servicios públicos, así como las demás personas y entidades autorizadas para prestarlos, deberán disponer de la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la consolidación

de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica del área.

Igualmente deberán abstenerse de instalarlos o de aceptar suscriptores, en caso de que las edificaciones o desarrollos a las que se pretenda llevar o conectar los servicios carezcan de licencia de construcción o de urbanización.

Tampoco podrá adelantarse la ejecución de obras de infraestructura para la prestación de servicios públicos, que no estén amparadas con permiso o licencia expedida dentro del marco de la reglamentación específica del terreno, ni podrán instalarse o prestarse servicios públicos con violación de la mencionada reglamentación, o con violación de los términos de la licencia, o cuando se carezca de ella.

Los funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos encargados de autorizar su instalación, tienen la obligación de cerciorarse de lo anterior antes de proceder a impartir la autorización y además deberán dejar en el expediente correspondiente a la edificación o desarrollo al que se lleven o conecten los servicios, constancia de los documentos que tuvieron a la vista como elementos de juicio para la toma de decisiones.

La instalación de servicios con violación de lo dispuesto en el presente artículo, será comunicado por la administración municipal a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, para efectos de que se ejerza el control y vigilancia correspondientes.

ARTÍCULO 50.- ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTAN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE SUPATA. Las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos son, en primer lugar, el área urbana y en segundo lugar, el área rural del municipio.

Dentro del área urbana, las empresas prestadoras de servicios públicos suministrarán los correspondientes servicios, previo el cumplimiento de los trámites y requisitos exigidos por las normas urbanísticas y los reglamentos de suscripción adoptados por las empresas para la prestación de los respectivos servicios.

También podrán prestarse los servicios públicos por parte de las empresas en las áreas rurales para usos no urbanos.

ARTÍCULO 51.- PERIODO DEL GASTO. Será prioridad en el gasto, en cuanto a Servicios Públicos, el mejoramiento, mantenimiento y/o adecuación de redes e infraestructura, sobre cualquier ampliación o construcción nueva.

ARTÍCULO 52.- AMPLIACIONES SUPERDITADAS A LA CAPACIDAD INSTALADA. Las ampliaciones que sea necesario introducir a una red de acueductos o alcantarillados ya existentes en una localidad, con motivo de una nueva urbanización estará superditada a la capacidad instalada que pueda ofrecer el respectivo acueducto o alcantarillado, para lo cual se contará con la certificación que expedirá la empresa de Servicios Públicos correspondiente o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 53.- CONSTRUCCION DE NUEVOS PROYECTOS URBANISTICOS. La construcción de nuevos proyectos urbanísticos, 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.

ARTÍCULO 54.- DISEÑOS ADECUADOS EN VIVIENDA NUEVA. Las construcciones de vivienda nueva deberán contemplar diseños adecuados que permitan el aprovechamiento de la luz solar, el agua lluvia y la ventilación natural, a efecto de reducir el consumo de servicios y energía.

ARTÍCULO 55.- REDUCCION DE PERDIDAS. Se deberán reducir las pérdidas de agua en los acueductos municipales urbanos mínimo en un 15% anual.

ARTÍCULO 56.- PROYECTOS REGIONALES. Los equipamientos que hacen parte del saneamiento básico ambiental deben considerarse como proyectos regionales aplicando las economías de escala y la reducción del impacto ambiental.

PARAGRAFO 1°.- Igualmente la construcción de nuevos mataderos deberá ser de ámbito regional y estar localizados en zona rural. Su localización será preestablecida concertadamente por los municipios asociados, garantizando el adecuado manejo de los desechos y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la autoridad ambiental y el municipio.

PARAGRAFO 2°.- Los desechos hospitalarios se deben manejar y tratar independientemente de todos los demás.

ARTÍCULO 57.- POLITICAS DE REUTILIZACION. Se deberá impulsar la gestión y tratamiento de los residuos sobre la base de su consideración general como recurso y el apoyo a políticas basadas en la regeneración, reciclaje y reutilización con objeto de minimizar el deterioro del medio y de los recursos naturales.

ARTÍCULO 58.- INCENTIVOS FORMAS ALTERNATIVAS DE ENERGIA. Deberán incentivarse las aplicaciones de formas alternativas de energía, con miras a romper la dependencia de formas tradicionales y reducir los costos a los consumidores.

ARTÍCULO 59.- AREA MINIMA PARA TRATAMIENTO DE AGUAS DOMESTICAS. Se exigirá para el otorgamiento de la

licencia de urbanismo, construcción o parcelación para vivienda, que se destine un área mínima de 0,20 metros cuadrados por habitante potencial, para garantizar el tratamiento primario de las aguas residuales domésticas.

SUBCAPITULO II

PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 60.- PLAN DEL SERVICIO PUBLICO DE ACUEDUCTO. El ente prestador del servicio de agua potable deberá garantizar la calidad en la prestación del servicio público y su disposición final para asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios y demás habitantes del municipio.

ARTICULO 61.- PROGRAMAS Y PROYECTOS. Para asegurar las políticas en la buena prestación del servicio de agua potable, se deberán seguir los siguientes programas y proyectos:

Programa	Proyectos
➤ Infraestructura adecuada	➤ Mantenimiento y/o mejoramiento de redes e infraestructura.
	➤ Sectorización mediante construcción de válvulas de corte.
-----	-----
➤ Ampliación permanente de la obertura mediante sistemas que compensen la insuficiencia de la capacidad de pago de los usuarios.	➤ Ampliación de redes
-----	➤ Subsidio mediante el Fondo de Solidaridad y Redistribución.
	➤ Régimen tarifario proporcional.
-----	-----
➤ Mecanismos que garanticen a los usuarios el acceso a los servicios y su participación en la	➤ Apoyo a los Comités de Desarrollo y Control Social.
➤ Gestión y fiscalización de la prestación.	-----
-----	-----
➤ Tratamiento adecuado de las aguas servidas.	➤ Compra de lote y/o construcción sistema de tratamiento de aguas residuales.
➤ Ahorro del consumo de agua	➤ Concientización a la comunidad.
-----	-----
➤ Cultura de racionalización del uso.	➤ Educación ambiental.
-----	-----

ARTICULO 62.- PLAN DEL SERVICIO PUBLICO DE ALCANTARILLADO. El sistema de recolección de aguas residuales y aguas lluvias deberá ser cualitativa y cuantitativamente el más apto y así bajar costos de mantenimiento de infraestructuras del mismo sistema y del vial, como para impedir cualquier emergencia sanitaria.

ARTICULO 63.- PROGRAMAS Y PROYECTOS. Serán programas y proyectos para el Plan de Alcantarillado Urbano, los siguientes:

Programa	Proyectos
➤ Infraestructura adecuada y ampliación de la Cobertura.	➤ Mantenimiento y/o mejoramiento de alcantarillados.
	➤ Ampliación de alcantarillado de aguas residuales.
	➤ Construcción sistema de alcantarillado de aguas lluvias.
	➤ Adecuación y/o construcción alcantarillado aguas residuales.
	➤ Declaración de zonas de interés público para alcantarillados.

ARTICULO 64.- PLAN DEL SERVICIO PUBLICO DE ASEO Y RECOLECCION DE BASURAS. - Los residuos sólidos del Casco Urbano no podrán seguir degradando el medio ambiente y los recursos naturales municipales. Se deben generar las condiciones para que el manejo de los residuos sólidos sea el más adecuado desde el punto de vista ambiental, técnico y económico.

ARTICULO 65.- PROGRAMAS Y PROYECTOS. - Se reforzarán las políticas anteriores con los programas y proyectos que se describen a continuación:

Programa	Proyectos
➤ Tratamiento de los residuos sólidos.	➤ Apoyo al proyecto regional de manejo de residuos

- sólidos.

- Recuperación y adecuación del botadero actual.
 - Revegetalización.
 - Cierre del botadero y transporte de residuos a lugares adecuados.
 -
 - Manejo adecuado con miras a la fertilización de los residuos.
 - Concientización a la comunidad.
 - Separación de residuos en la generación.
 - Fabricación de abono orgánico a través del compostaje.
 - Reciclaje.
 -
 - Ampliación de cobertura de limpieza en calles y recolección de residuos domésticos.

PARAGRAFO: Si el proyecto regional de manejo de residuos sólidos no funciona en el término de dos (2) años, el municipio deberá crear un proyecto de manejo de residuos sólidos municipal.

ARTICULO 66.- PLAN DEL SERVICIO PUBLICO DE ENERGIA ELECTRICA.- Para un aumento notable de la calidad de vida en los habitantes, se debe mejorar la prestación del servicio de energía eléctrica y el sistema de alumbrado público.

ARTICULO 67.- PROGRAMAS Y PROYECTOS. Son programas y proyectos del servicio público de energía eléctrica, los siguientes:

Programa	Proyectos
➤ Ampliación de la cobertura del servicio público de energía eléctrica domiciliaria.	➤ Convenio empresas prestadoras del servicio.
-----	-----
➤ Infraestructura adecuada y mejoramiento del sistema de alumbrado público.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mejoramiento red 13,5, Magola-Casco Urbano (convenio). ➤ Mejoramiento y/o adecuación red urbana (convenio). ➤ Adecuación y mejoramiento alumbrado público urbano (convenio), incluye la ampliación de la cobertura.
	➤ Hidráulicas Veredales
➤ Red de interconexión eléctrico-rural articulado con la protección de las fuentes de agua y piscicultura	

ARTICULO 68. PLAN DEL SERVICIO PUBLICO DE TELEFONIA. Queriendo lograr la competitividad económica e integración social, se debe asegurar la cobertura total y prestación eficiente del servicio de telefonía.

ARTICULO 69.- PROGRAMAS Y PROYECTOS. Serán programas y proyectos para la prestación del servicio público de telefonía los siguientes:

Programa	Proyectos
➤ Ampliación de cobertura telefonía domiciliaria urbana	➤ Gestión y/o convenio para la ampliación del sistema y redes del sistema telefónico urbano.

SUBCAPITULO III

VIAS Y TRANSPORTE

ZONAS VIALES URBANAS Y RURALES

ARTÍCULO 70.- ZONAS VIALES. Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas, semovientes y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

Las vías, tanto las que sean bienes de uso público, como las que no lo sean, son parte del espacio público.

Las vías son por regla general bienes de uso público y solo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no significa

que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

ARTÍCULO 71.- ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO. Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

- ? Las áreas para las vías del sistema vial general.
- ? Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador.
- ? Los paisajes, puentes, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

ARTÍCULO 72.- ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO. Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

- ? Las servidumbres prediales privadas.
- ? Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.
- ? Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.
- ? Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

ARTÍCULO 73.- EQUIPAMIENTO VIAL. Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

ARTÍCULO 74.- ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS. Son la franja de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial tiene además por objeto prever el espacio público vial del municipio, con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política vial del municipio y fijar las zonas de empate del plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la oficina de planeación municipal determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial local.

El Concejo Municipal concertará y definirá con la comunidad las zonas de reserva vial. La oficina de Planeación Municipal demarcará sobre el terreno de conformidad con los planos aprobados y adoptados en el presente Acuerdo, para lo cual las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE URBANO

ARTÍCULO 75.- PLAN VIAL. El plan vial del municipio define los objetivos y políticas a seguir en aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplan dentro del sistema vial, definen trazados y anchos mínimos de vías.

El Sistema Vial correspondiente al conjunto global de las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales, permitiendo satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponible.

ARTÍCULO 76.- OBJETIVOS. Son objetivos del plan vial los siguientes:

- a) Servir de mecanismo de control y desarrollo del municipio.
- b) Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
- c) Separar los flujos de tránsito pesado para evitar la utilización de vías céntricas del municipio.
- d) Hacer uso adecuado de las vías que circundan el centro tradicional, a través de políticas de restricción en cuanto a circulación de determinados vehículos.
- e) Clasificar las vías en forma tal que se de prioridad a aquellas que se consideran deben soportar los mayores volúmenes de tránsito ocasionados por el transporte colectivo en su forma tradicional.

ARTÍCULO 77.- SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS. Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

1. Que constituya una malla vial vehicular contigua, conectadas con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
2. Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.

ARTÍCULO 78.- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la oficina de planeación municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes y separadores de las vías y vías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

PARÁGRAFO.- Cuando en todos los sectores desarrollados no sea posible cumplir a su totalidad con las normas establecidas en este Capítulo El Concejo Municipal asesorado por el Concejo de Planeación municipal podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector.

ARTÍCULO 79.- CLASIFICACIÓN. En la formulación del plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su clasificación o jerarquización.

La adecuación de la vía puede incluir la construcción de calzada, ampliación de calzada, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios, andenes, sardineles, demarcación, etc.

La forma de mejorar las vías de la red urbana del municipio se consigue mediante:

- Jerarquización funcional de ellas.
- Programas de adecuación de vías, cuyas características no corresponden con la jerarquización asignada, completado con un programa de administración y organización de tránsito.
- Promover la pavimentación y/o adoquinamiento de las vías en áreas dotadas de servicios públicos.
- Se debe hacer la mayor aproximación a las cesiones recomendadas.

ARTÍCULO 80.- CLASIFICACION DE LAS VIAS URBANAS. Adóptese la siguiente clasificación de las vías urbanas del municipio:

VIA URBANA DEL 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 siete metros cada una.
- Ancho separador central : 1 metro.
- Ancho de andenes : 3 metros mínimo en las zonas centrales y comerciales, 2 metros en zonas de vivienda.
- Radio mínimo de empate. : 5 metros.
- Retrocesos. : En zonas comerciales: 2 metros mínimo
En zonas de vivienda: 5 metros a partir del parámetro propuesto para antejardín.
Se permite estacionamiento en un solo costado.
- Que las medidas anteriormente mencionadas registrarán para las Vías nuevas. : Olas que actualmente tenga el Centro Histórico

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

- Ancho Total : 11 metros mínimo.
- Ancho y número de calzadas : 1 de 7 metros.
- Ancho de andenes : 1.50 metros mínimo.
- Radio mínimo de empates : 5 metros.
- Zona verde : 1 metro mínimo lado derecho.
- Retrocesos : 2 metros mínimo en zonas comerciales.
3 metros en zonas de vivienda a partir del parámetro propuesto.
Se permite estacionamiento en un solo costado.
- Que las medidas anteriormente mencionadas registrarán para las Nuevas vías. : Olas que actualmente tenga el Centro Histórico

VIA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3). Interconecta sectores entre sí.

- Ancho total : 10 metros mínimo.
- Ancho y número de calzadas : 1 calzada de 6 metros.
- Ancho de andenes : 1.50 metros mínimo.
- Radio mínimo de empate : 5 metros.
- Zona verde : 1 metro mínimo lado derecho.
- Retrocesos : 2 metros a partir del parámetro.
Estacionamiento en un solo costado.
- Que las medidas anteriormente mencionadas registrarán para las vías Nuevas. : O las que actualmente tenga el centro histórico.

VIA URBANA PEATONAL (VU-4) Cuya función es la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas.

- Ancho total : 6.5 metros mínimo.
- Ancho de andenes : 1.50 metros.
- Zona verde : 1.0 metro mínimo lado derecho.
- Retrocesos : 2 metros en zonas comerciales para voladizos.

No se permite el tránsito de vehículos a parte de Ambulancias o carros de Bomberos.

ARTÍCULO 81.- FLUJOS VIALES URBANOS. La Alcaldía Municipal deberá adoptar en un plazo máximo de seis (6) meses un sistema de flujos viales urbanos, e igualmente hará poner las respectivas señales de tránsito.

ARTÍCULO 82.- NOMENCLATURA Y ADOPCION PLAN VIAL. Adóptese la nomenclatura prevista en el plan vial, como también su clasificación y proyección de vías.

ARTÍCULO 83.- POLITICA VIAL URBANA. Además de mantener una adecuada infraestructura vial, la zona urbana requiere reestructurar el territorio y por ende la malla vial existente, proyectando y construyendo vías de interés zonal y general.

ARTÍCULO 84.- PROGRAMAS Y PROYECTOS. Son programas y proyectos en el Plan Vial Urbano, los siguientes:

Programa	Proyectos
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Infraestructura vial adecuada. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mantenimiento y/o mejoramiento de vías urbanas. ➤ Pavimentación o adoquinamiento de vías urbanas.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ampliación de la malla vial urbana. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Proyección y/o construcción de vías urbanas.

SUBCAPITULO IV

ESPACIO PUBLICO

GENERALIDADES ESPACIO PUBLICO URBANO Y RURAL

ARTÍCULO 85.- OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES. Es deber del municipio a través de la alcaldía velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

ARTÍCULO 86.- ESPACIO PÚBLICO. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTÍCULO 87.- ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público, y
- c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Acuerdo.

ARTÍCULO 88.- DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público que se determina en el presente Acuerdo no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal mediante acuerdo a través de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el presente plan de ordenamiento territorial, presentados por el Alcalde previa auscultación y concertación con la comunidad siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 89.- CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público está conformado por el conjunto de los elementos constitutivos y complementarios, de acuerdo al

artículo 5° del Decreto 1504 de Agosto de 1998 emanado por el Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTÍCULO 90.- PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

ARTÍCULO 91.- LICENCIAS PARA INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es de la Alcaldía Municipal facultado por el Concejo Municipal previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal en los términos de la normatividad vigente sobre la materia y en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 92.- OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la oficina de la alcaldía municipal, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y el presente Acuerdo.

PLAN URBANO DE ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 93.- PLAN URBANO DE ESPACIO PUBLICO. Con el uso y disfrute del espacio público, los habitantes de la zona urbana elevarán la calidad de vida.

ARTICULO 94.- OBJETIVOS DEL PLAN. Son objetivos del Plan Urbano de Espacio Público:

- a) El mantenimiento, la construcción y la protección del espacio público.
- b) Seguimiento de las normas que lo reglamentan.
- c) Obtener los quince (15) metros cuadrados que por habitante deben existir de espacio público.
- d) La planificación del territorio.

ARTICULO 95.- PROGRAMAS Y PROYECTOS - Son programas y proyectos del Plan Urbano de Espacio Público, los siguientes:

Programa	Proyectos
➤ Espacio público reglamentario.	➤ Negociación de predios de interés público para uso del espacio público.
----- ➤ Infraestructura adecuada.	➤ Construcción de espacio público (zonas verdes, parques, plazas). ----- ➤ Mantenimiento y/o mejoramiento de parques y plazas.
----- ➤ Protección del espacio público.	➤ Restitución del espacio público (parque principal, vías campo deportivo, otros).
----- ➤ Programa de concientización e información.	----- ➤ Concientización a la comunidad. ➤ Información.

ARTICULO 96.- PREDIOS URBANOS DE INTERES PUBLICO PARA USO DE ESPACIO PUBLICO. Los predios urbanos necesarios para ampliación y construcción de áreas espacio público, que se deben entrar a negociación para enajenar son:

- 1) Predio con número catastral 0100001600120001
- 2) Predio con número catastral 010000160020001
- 3) Predio con número catastral 0100001600170001
- 4) Parte del predio con número catastral 0100001600110001
- 5) Parte del predio con número catastral 0100001600210001
- 6) Parte del predio con número catastral 0100001600100001
- 7) Parte del predio con número catastral 0100003900110001

SUBCAPITULO V

PLAN URBANO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 97.- PLAN URBANO DE VIVIENDA. Se deben mejorar las condiciones de unidad básica de vivienda en la población de menores ingresos con N.B.I.

ARTICULO 98.- OBJETIVOS. Los objetivos del Plan Urbano de Vivienda son:

- a) Lograr que las familias de menores ingresos tengan una vivienda digna.
- b) Localizar una zona para vivienda de interés social que cubra la demanda actual y la futura.
- c) Subsidiar por medio de terrenos o ayudas económicas a las familias de menor ingresos con N.B.I., para la construcción de vivienda.

ARTICULO 99.- PROGRAMAS Y PROYECTOS. Son programas y proyectos del Plan Urbano de Vivienda los siguientes:

Programa	Proyectos
➤ Mejoramiento de vivienda.	➤ Mejoramiento de vivienda y entorno. ➤ Subsidio para la construcción de la unidad básica de vivienda.
➤ Compra de lote y urbanización de predios para vivienda de interés social.	➤ Compra de predios zona vivienda de interés social. ➤ Urbanización en zona de vivienda de interés social.
➤ Construcción de unidades arquitectónicas estéticas y funcionales que estén al alcance de los usuarios de bajos recursos.	➤ Elaboración de varios modelos de planos arquitectónicos de diferentes tipos de vivienda (a,b,c) acordes con el propósito del programa que puedan ser elegidos por los usuarios, sin que representen diferencias en los costos de cada opción.

CAPITULO III

ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO

GENERALIDADES DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO ZONA URBANA Y RURAL

ARTICULO 100.- ZONIFICACION. Es la división del territorio del municipio con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

ARTICULO 101.- USO. Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura territorial en las distintas actividades ciudadanas.

Algunos usos se fundan en derechos de los ciudadanos en general, como son las diversas formas del uso público a las que están destinados algunos bienes de propiedad pública; otros usos se fundan en las actividades propias de las empresas de servicios públicos, como es el uso de las redes, instalaciones y obras de infraestructura de servicios públicos por parte de ellas y de los usuarios, conforme a lo que al respecto prevean los respectivos reglamentos de suscripción; otros usos son necesarios para el cumplimiento de las funciones públicas en general, como son los usos que se le dan a los edificios públicos para la prestación de los servicios administrativos; finalmente, otros usos tienen su fundamento en el derecho de propiedad y en el ejercicio de las libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales, así como también algunos de los usos para fines cívicos o institucionales; que se susstraen de la actividad propia de pública y ciertas formas específicas del uso o disfrute colectivos que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5° de la Ley 9ª de 1989.

ARTICULO 102.- USO PERMITIDO. Uso permitido es el tipo de utilización asignado a un sector del municipio, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles, o a parte de estos, por las normas urbanísticas.

ARTICULO 103.- INTENSIDAD DEL USO. Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

ARTICULO 104.- LA ZONIFICACION COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANISTICAS. Toda zonificación implica la adopción de determinadas normas dentro de unos límites precisos, por medio de las cuales se regulan los usos y su intensidad.

Las reglamentaciones incluyen, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción, ambientales y de higiene que deben cumplir los inmuebles, edificios o

desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y de las zonas de influencia, cuando se trate de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

ARTICULO 105. VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS. Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno, o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

Al expedirse licencia de urbanismo o de construcción, o el certificado de usos del suelo para el funcionamiento de establecimientos comerciales industriales o institucionales, deberá especificarse en ello el uso o usos permitidos, los cuales no podrán funcionar sin el previo cumplimiento de los requisitos de aptitud de las estructuras.

ARTICULO 106. - IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA. Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico.

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

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

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

- **IMPACTO AMBIENTAL.** Cuando se presentan contaminación y deterioro del medio ambiente.
- **IMPACTO FISICO.** Cuando se alteran condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas.
- **IMPACTO SOCIAL.** Cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una determinada comunidad, en virtud de una actividad urbana.

ARTICULO 07.- EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANISTICAS. La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social y físico que las actividades ciudadanas generan, impactos que inciden, tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que las conforman y que están destinados a servir de sustento físico al municipio, es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las normas urbanísticas.

ARTICULO 108.- LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS. Las actividades contaminantes son fuente de impactos negativos en especial impactos ambientales.

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

Entre las formas de contaminación más frecuentes se destacan:

- a. **CONTAMINACION DEL MEDIO LIQUIDO:** Se denomina contaminación del medio

líquido el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides solutos, etc.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

- b. **CONTAMINACION – DEGRADACION DEL SUELO:** Se considera contaminación degradación del suelo el acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o mal olores, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo o del sustento físico.

- c. **CONTAMINACION ACUSTICA:** Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

- d. **CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO:** Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo el acto por el cual se introducen en dicho medio, polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, o daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano o deterioren los objetos materiales.

- e. **CONTAMINACION TERMICA:** Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

- f. **CONTAMINACION VISUAL:** Es la ubicación de barreras, vallas, avisos, cerramientos, construcciones, luces artificiales y en general obstáculos visuales en detrimento del entorno y del paisaje.

ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

ARTICULO 109.- REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO. El reglamento de usos del suelo es el conjunto de normas urbanas específicas que permiten definir los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo en cada una de las zonas de que trata el presente acuerdo.

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

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

ARTICULO 110.- CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES. Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

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

ARTICULO 111.- CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES. La clasificación de las edificaciones en relación con la actividad que se desarrolla es la siguiente:

- **Zul** o zona urbana de uso institucional son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas del orden municipal, departamental o nacional y de las organizaciones no gubernamentales que prestan un servicio a la comunidad.
- **Zuc** o zona urbana de uso comercial y de servicios son todos los establecimientos del sector privado destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios.
- **Zuin** o zona urbana de uso fabril o industrial son todos los establecimientos del sector privado o público destinados a la producción o transformación de bienes de consumo.
- **Zuv** o zonas urbanas de uso de vivienda, son todas las edificaciones cuyo uso predominante es la residencia.

ARTICULO 112.- CLASIFICACION DE IMPACTOS. La clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación, y es la siguiente:

- | | |
|----|---|
| A | Impacto ambiental |
| A1 | Contaminación por ruido |
| A2 | Contaminación por olores |
| A3 | Vibraciones |
| A4 | Contaminación por residuos atmosféricos |
| A5 | Contaminación por residuos líquidos |
| A6 | inflamabilidad |
| A7 | Consumo de servicios públicos |
| B | Impacto físico |
| B1 | Ocupación sobre calzada |
| B2 | Ocupación sobre andén y/o zona verde |
| B3 | Congestión vehicular y/o peatonal |
| B4 | Actividad de cargue o descargue |
| B5 | Deterioro vial y/o ambiente |

- C Impacto social
- C1 Molestias socio- psicológicas, causadas a los vecinos.

ARTICULO 113.- CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO INSTITUCIONAL. Para la clasificación de los establecimientos de uso institucional se tiene en cuenta, además d el impacto que pueden generar, el tipo de servicios que prestan.

Grupo 1: Sector administración y seguridad

- Centro administrativo municipal o alcaldía
- Sede de la policía
- Sede de los organismos de justicia
- Sede de la defensa civil
- Cárcel

Grupo 2: Sector servicios sociales y comunitarios

- Educación
- Salud
- Cultura
- Recreación y deporte
- Sedes de las asociaciones comunitarias
- Bancos, hoteles y clubes.

Grupo 3: Sector servicios públicos

- Plaza de mercado
- Centro de acopio
- Matadero
- Terminal de transporte
- Plantas de acueducto, alcantarillado, energía y disposición de desechos sólidos.

ARTICULO 114.- CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIO.

Grupo 1: Comercio minorista y prestación de servicios profesionales.

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

Grupo 2: Comercio mayorista y prestación de servicios especiales.

Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios especiales de uso ocasional, que por general impactos ambientales y urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios de uso residencial y cuya localización será restringida.

- Grupo 3: Comercio y prestación de alta peligrosidad.

Son los establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, combustibles o potencialmente explosivos, incompatibles con el uso residencial por el peligro que presenta.

ARTICULO 115.- CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO FABRIL E INDUSTRIAL.

- Grupo 1: Uso fabril e industrial compatible.

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por general impactos ambientales de tipo A1, A2 y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios de uso residencial.

- Grupo 2: Uso fabril e industrial compatible. Con restricción.

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por general impactos urbanos de todo tipo y ambientes de tipo A1, A2 y A3, en forma moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.

- Grupo 3: Uso fabril e industrial incompatible., restringiendo a las zonas urbana y suburbana.

Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y /o urbanos de todo tipo así como riesgos de alta peligrosidad se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.

- Grupo 4: Industria extractiva.

Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación y beneficio de los materiales de la corteza terrestre bajo las siguientes formas:

- Explotación de materiales de arrastre y aluviones
- Explotación de depósitos de piedra, arena y cascajos destinados a la construcción.
- Explotación de materiales metálicos y no metálicos

ARTICULO 116.- USO VIVIENDA. La clasificación de las edificaciones de uso vivienda tiene en cuenta dos factores básicos:

- La densidad
- El respeto de la tipología predominante de la zona.

Se puede así distinguir cuatro modalidades diferentes:

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

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

SUBCAPITULO I

ZONIFICACION ZONA URBANA

ARTICULO 117.- ZONIFICACION. La zonificación del territorio debe responder a las políticas de crecimiento y desarrollo que definen la vocación privilegiada de los sectores y así preservar el equilibrio entre las funciones y los valores de los paisajes.

Para tal efecto se establece la clasificación de las diferentes zonas, según su homogeneidad, su uso, su estado actual y conflictos presentados, de la siguiente manera y se encuentran en el plano No. 04

- Z.C.U. Zona de conservación urbana
- Z.CN.U. Zona de consolidación urbana
- Z.D.U. Zona de desarrollo urbano
- Z.M.I. Zona de mejoramiento integral urbano
- Z.P.U. Zona de protección urbana

ARTICULO 118.- ZONA DE CONSERVACION URBANA. Esta zona corresponde al parque principal, a las fachadas de los cuatro lados de manzana que lo encierran, y las vías peatonales y vehiculares que la conforman. Esta zona es de conservación ambiental.

ARTICULO 119.- OBJETIVO. Se debe conservar la estructura del parque principal y recuperar el uso del balcón a su alrededor.

ARTICULO 120.- ZONA DE CONSOLIDACION URBANA. Esta zona ya consolidada por su infraestructura, usos y edificabilidad, debe conservar su estructura.

ARTICULO 121.- OBJETIVO. Se debe conservar su uso comercial y mixto, y posibilitar su densificación.

ARTICULO 122.- ZONA DE DESARROLLO URBANO. Esta zona a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no ha sido correctamente urbanizada. Esta conformada por sectores en proceso de desarrollo, los cuales presentan un uso de vivienda predominante.

ARTICULO 123.- OBJETIVO. Desarrollar urbanísticamente con la infraestructura vial y de servicios públicos esenciales para poder densificar sin extensión del territorio urbano.

ARTICULO 124.- ZONA DEL MEJORAMIENTO INTEGRAL URBANO. Son los sectores del área urbana desarrollados de forma incompleta y condiciones deficitarias en la provisión de equipamiento y servicios públicos entre otros.

ARTICULO 125.- OBJETIVO. Densificar la zona con provisión de equipamiento y servicios públicos esenciales.

ARTICULO 126.- ZONAS DE PROTECCION URBANAS. Estas zonas agrupan todos los terrenos clasificados como área de protección. Las áreas de protección corresponden a terrenos no urbanizados ni urbanizables por su tratamiento.

ARTICULO 127.- OBJETIVO. Se prohibirá toda construcción, esepito las de protección y se exigirá un tratamiento agroforestal específico, el cual podrá incluir la int erdicción del uso agropecuario en ciertas áreas.

SUBCAPITULO II

NORMAS URBANISTICAS

GENERALIDADES ZONA URBANA Y RURAL

ARTICULO 128.- LAS NORMAS URBANISTICAS COMO MEDIOS DE INDUCCION DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. La realización de las polifcas del ordenamiento territorial se procurará dentro del ámbito jurídico de un conjunto orgánico de normas reguladoras de las actividades privadas y públicas, cuyo desenvolvimiento implica actuación sobre los elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, ya sea que se trae de la simple utilización o uso de tales elementos, ya de su conservación, manejo y mantenimiento, o bien de su transformación, como en la ejecución de obras de infraestructura en los suelos, el levantamiento de edificaciones sobre el mismo, la parcela o loteo de inmuebles y su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, el tratamiento y conducción de las aguas y la utilización del espacio y del medio aéreo. Este conjunto de normas se desempeñará como instrumento jurídico inductor del ordenamiento territorial en sus espacios físicos y todas ellas estarán comprendidas, para los efectos del presente acuerdo, dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas".

ARTICULO 129.- POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANISTICAS. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 313 de la Constitución Política, es competencia del Concejo municipal dictar a iniciativa del Alcalde las reglamentaciones urbanísticas.

A dichas reglamentaciones estarán su jetas, sin excepción, todas las personas y entidades privadas y públicas, aun las de los órdenes nacional y departamental.

ARTICULO 130.- ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DELTRO DE LA DENOMINACION GENERICA DE NORMAS URBANISTICAS. Con el arreglo a las competencias específicas originadas en la ley y en los acuerdos municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas", los siguientes decretos del Alcalde:

1. Los decretos expedidos en el ejercicio de facultades extrao rdinarias otorgadas por el Concejo Municipal.
2. Los decretos reglamentarios, previa autorización del Concejo Municipal.
3. Los decretos expedidos para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales.
4. Los decretos, contentivos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas en los casos expresamente contemplados en el presente acuerdo y en los demás acuerdos que regulen el urbanismo.

ARTICULO 131.- ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENCIVA LA DENOMINACION GENERICA DE "NORMAS URBANISTICAS". A más de los decretos de que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del Jefe de Planeación municipal dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Concejo y los decretos del Alcalde.

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

ARTICULO 132.- INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS. Los instrumentos de control del ordenamiento territorial son las insituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

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

- a) Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
- b) Las ordenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de las Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- c) Las órdenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- d) La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- e) la acción popular para la defensa de los elementos constitutivos de espacio público de que trata el artículo 8º de la Ley 9ª de 19 89 y las normas que lo modifiquen o lo adicionen;
- f) Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adjudiquen;
- g) En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- h) Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de revocación de las mismas, conforme a la ley.
- i) Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos municipales;
- j) La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público;
- k) El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley .y
- l) Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de la reglamentaciones urbanísticas.

NORMAS URBANISTICAS ZONA DE CONSERVACION URBANA Z.C.U.

ARTICULO 133.- USOS PERMITIDOS. El tipo de ocupación y usos del suelo autorizados son:

- Uso comercial grupo 1 y 2
- Uso institucional grupo 1 y 2
- Uso industrial grupo 1 y 2

ARTICULO 134.- USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y usos del suelo prohibido son:

- Uso comercial grupo 3
- Uso institucional grupo 3
- Uso industrial grupo 3 y 4
- Uso de vivienda

ARTICULO 135.- ACCESO A LA RED VIAL. Toda edificación deberá tener un acceso directo o por lo menos una vía de tercer orden.

ARTICULO 136.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y MINIMO DE FRACCIONAMIENTO. Al fraccionarse los predios, no podrá dar como resultado un predio con un área inferior a 100 m2 y el frente sobre la vía no podrá tener un ancho mínimo de siete (7) mts.

PARAGRAFO 1. Se podrá permitir un fraccionamiento del predio inferior al mencionado anteriormente, solamente si es para ampliar el área de un predio adyacente.

ARTICULO 137.- IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION CON LA VIA. En cuanto al paramento y retiros, se conservará el paramento existente siguiendo con la continuidad de las edificaciones adyacentes.

Se podrá exigir y realizar un retiro en el primer piso para los edificios de uso público, según las radicales que expida la Oficina de la Alcaldía Municipal conjuntamente con la oficina de planeación municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el parámetro de las edificaciones existentes.

PARAGRAFO 1. VOLADIZOS. No se autorizarán voladizos a demás del balcón en ninguna circunstancia.

PARAGRAFO 2.- BALCONES. Cualquier construcción nueva, adecuación y/o remodelación de la fachada, obligará la construcción de balcón bajo las siguientes condiciones:

- a. Altura libre mínima 2.50 mts
- b. Ancho máximo 1.0 mts
- c. Longitud máxima 70% de la longitud del frente
- d. Estará siempre conformado por Balaustres y pasamanos.

PARAGRAFO 3.- ANDENES. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permita, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts, nun ca podrá tener menos de 1.50 mts de ancho, o el que actualmente exista.

ARTICULO 138.-IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION EN RELACION CON LOS PREDIOS ADYACENTES. Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

Altura (mts)	Distancia (mts)
De 0 a 3.0	3
De 3.0 a 6.0	4
De 6.0 a 9.0	4.5
Aislamientos laterales:	No se exigirán

ARTICULO 139.- INDICE DE OCUPACION DEL SUELO. El índice de ocupación es libre para esta zona, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retro y aislamientos contempladas en el presente acuerdo.

ARTICULO 140.- ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES. Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones del lado de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima es de tres (3) pisos corrientes o nueve (9.0) mts hasta la parte más alta de la cubierta.

ARTICULO 141.- ASPECTO EXTERIOR. El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional, como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros, los balcones de madera, la utilización de la teja de barro y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

ARTICULO 142.- GARAJES Y PARQUEADEROS. Los establecimientos que generan una actividad de cargue y descargue deben reservar una zona de maniobra y parqueo al interior del lote de un área mínima equivalente al 10% del área construida.

ARTICULO 143.- CUBIERTAS. Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos (2) o mas aguas y se exigirá el uso de canales y bajantes de aguas lluvias.

NORMAS URBANISTICAS ZONA DE CONSOLIDACION URBANA Z.C.N.U

ARTICULO 144.- USOS PERMITIDOS. Los tipos de ocupación y usos del suelo autorizado son:

- Uso institucional: grupo 1 y 2
- Uso comercial: grupo 1 y 2
- Uso industrial: grupo 1: En zona de uso mixto
- Uso industrial: grupo 2: En zona de uso comercial
- Uso vivienda unifamiliar y multifamiliar puntual en zona de uso mixto

ARTICULO 145.- USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibido son:

- Uso comercial: grupo 3
- Uso industrial y fabril: grupo 3 y 4

ARTICULO 146.- ACCESO A LA RED VIAL. Toda edificación deberá tener un acceso directo o por lo menos una vía de tercer orden.

ARTICULO 147.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y MINIMO DE FRACCIONAMIENTO. No se podrán fraccionar predios con un área inferior a 100 mts cuadrados y el frente sobre la vía no podrá tener un ancho mínimo de siete (7) mts .

PARAGRAFO 1.- Se podrá permitir un fraccionamiento del predio inferior al mencionado anteriormente, solamente si es para ampliar el área de un predio adyacente.

ARTICULO 148.- IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION CON LA VIA. En cuanto a paralelo y retiros, se conservará el paramento tradicional existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes.

Se podrá exigir un retiro en primer piso para los edificios de uso público, según las recomendaciones que emitirá la oficina de planeación municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el paramento de las edificaciones existentes.

PARAGRAFO 1.- VOLADIZOS. Autorizados bajo las siguientes condiciones:

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

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

PARAGRAFO 2.- BALCONES. Autorizado bajo las siguientes condiciones:

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

PARAGRAFO 3.- ANDENES. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permita, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.18 mts, y nunca el andén podrá tener menos de 1.40 mts de ancho, o el actualmente existente.

ARTICULO 149.- IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION EN RELACION CON LOS PREDIOS ADYACENTES. Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

Altura mts	Distancia mts
De 0 a 3.0	3
De 3.0 a 6.0	4
De 6.0 a 9.0	4.5

Aislamientos laterales: No se exigirán.

ARTICULO 150.- IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SI EN UN MISMO LOTE. Los planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares representan una modalidad de uso residencial no autorizadas en esta zona.

ARTICULO 151.- INDICE DE OCUPACION DEL SUELO. Se permiten los siguientes índices de ocupación del suelo para esta zona:

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

ARTICULO 152.- ALTURA DE LA CONSTRUCCION. La altura máxima es de tres (3) pisos corrientes o de nueve (9) metros hasta la parte mas alta de la cubierta.

ARTICULO 153.- CUBIERTAS. Las cubiertas tendrán que ser a dos o mas aguas y contendrán canales y bajantes de aguas lluvias.

ARTICULO 154.- ASPECTO EXTERIOR. El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros, los balcones de madera, la utilización de la teja de barro y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

ARTICULO 155.- GARAJES Y PARQUEADEROS.

- a. Uso residencial: Toda edificación nueva o adecuada, podrá disponer de un espacio mínimo de 2.30 mts por 4.70 mts por cada unidad de vivienda, destinada a parqueadero.
- b. Uso comercial y fabril grupo 2: Los establecimientos que generan una actividad de cargue y descargue deben reservar una zona de maniobra y parqueo al interior del lote de un área mínima equivalente al 10% del área construida.

NORMAS URBANISTICAS ZONA DE DESARROLLO URBANO Z.D.U.

ARTICULO 156.- USOS PERMITIDOS. Los tipos de ocupación y usos del suelo autorizados son:

- Uso institucional: Grupo 2
- Uso comercial: Grupo 1
- Uso residencial: Todas sus modalidades

ARTICULO 157.- USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y usos del suelo prohibido son:

- Uso institucional: Grupo 1 y 3, se autorizarán los equipamientos de seguridad de cobertura zonal.
- Uso comercial: Grupo 2 y 3
- Uso fabril e industrial: Grupo 2, 3 y 4

ARTICULO 158.- ACCESO A LA RED VIAL. Toda edificación deberá tener un acceso directo o por lo menos una vía urbana peatonal (V.U – 4) no menor de seis (6) mts de ancha.

Toda urbanización deberá tener por lo menos un acceso a una vía urbana de tercer orden.

ARTICULO 159.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS. Los lotes y el fraccionamiento de ellos, no podrán tener un área menor a cien (100) mts² y un frente mínimo de siete (7) mts. Únicamente se permite el fraccionamiento de un predio en un área inferior a la mencionada anteriormente si va a hacer parte y a aumentar el área de un predio adyacente.

Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la construcción a una altura máxima de 0.60 mts encima del nivel del andén. En este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 2.50 mts.

ARTICULO 160.- IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION EN RELACION CON LA VIA. La definición de paramentos y retiros se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente acuerdo.

En caso de que la vía no este incluida en dicho plan, la definición del paramento estará a cargo de la oficina de planeación municipal.

PARAGRAFO 1. El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

PARAGRAFO 2. VOLADIZOS. Autorizados bajo las siguientes condiciones:

Sobre andén:

- Altura libre mínima 2.40 mts
- Ancho máximo 0.60 mts
- Longitud máxima: 60% de la longitud del frente

Sobre antejardín:

- Altura máxima 2.40 mts
- Ancho máximo 0.80 mts
- Longitud máxima libre

PARAGRAFO 3. BALCONES. Si se construye e voladizo autorizado, éste deberá integrarse en el balcón. Si no se construye el voladizo autorizado, el balcón se deberá construir bajo las mismas condiciones que el voladizo.

PARAGRAFO 4.- CERRAMIENTOS. El antejardín solo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts. Se permitirá la colocación de rejas y mallas hasta una altura total desde el piso de 1,80 mts o cerramientos con plantas o setos vivos. El área del antejardín no se podrá cubrir bajo ninguna circunstancia.

PARAGRAFO 5.- ANDENES. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía lo requiera, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts.

ARTICULO 161.- IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION EN RELACION CON LOS PREDIOS ADYACENTES.

- Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores solamente a partir del segundo piso con una distancia mínima de tres

(3) metros.

- Aislamientos laterales: No se exigirán.

ARTICULO 162.- IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION ENTRE SI EN UN MISMO LOTE. Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

A: Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana
 B: Distancia mínima entre paramentos con ventanas y muro ciego

Altura (mts)	A (mts)	B (mts)
De 0.0 a 60.0	10	6.0

ARTICULO 163.- INDICE DE OCUPACION DEL SUELO.

- Edificaciones puntuales: Libres siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos contempladas en este acuerdo.
- Urbanizaciones o conjuntos: 60%

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

Si el área total del lote donde se desarrolla la urbanización o el conjunto es mayor de 2.000 m2 se deberá ceder además un área destinada a equipamientos comunitarios equivalente al 15% del área predial.

PARAGRAFO. Las áreas de antejardín se contabilizarán como área predial.

ARTICULO 164.- ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES. La altura máxima será de dos (2) pisos corrientes o seis (6) metros hasta el punto más alto de la cubierta. Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto más bajo de la construcción.

ARTICULO 165.- CUBIERTAS. Las cubiertas deberán ser de dos (2) o más aguas y contarán con canales y bajantes para el manejo de las aguas lluvias.

ARTICULO 166.- ASPECTO EXTERIOR. No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones.

ARTICULO 167.- ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO. Los proyectos que se desarrollan bajo modalidades de urbanización o conjunto deberán adecuar dentro de las áreas, un espacio de 2.30 mts x 4.70 mts destinado a parqueo por cada unidad de vivienda.

ARTICULO 168.- TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES Y AREAS VERDES.

- Antejardines: Por lo menos el 60% del área deberá estar adecuado en zona verde.
- Areas libres de recreación: Por lo menos el 40% del área deberá estar adecuada en zona verde.

NORMAS URBANISTICAS ZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL URBANO Z.M.I

ARTICULO 169.- CONDICIONES DE OCUPACION DEL SUELO. La zona de mejoramiento integral, corresponde a terrenos aptos para el uso urbano pero localizados afuera del perímetro sanitario actual. Por consiguiente su desarrollo se ajustará a las previsiones de crecimiento del área urbana y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el servicio vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamiento colectivo de interés público y social.

ARTICULO 170.- USOS PERMITIDOS. Los tipos de ocupación y usos del suelo autorizados son:

- Uso institucional: Grupo 2
- Uso comercial: Grupo 1
- Uso residencial: Todas sus modalidades

ARTICULO 171.- USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y usos del suelo prohibido son:

- Uso institucional: Grupo 1 y 3, se autorizarán los equipamientos de seguridad de cobertura zonal.
- Uso comercial: Grupo 2 y 3

- Uso fabril e industrial: Grupo 2, 3 y 4
- Uso minería.

ARTICULO 172.- ACCESO A LA RED VIAL. Toda edificación deberá tener un acceso directo o por lo menos una vía urbana peatonal (V.U- 4) no menor de seis (6) mts de ancha.

Toda urbanización deberá tener por lo menos un acceso a una vía urbana de tercer orden.

ARTICULO 173.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS. Los lotes y el fraccionamiento de ellos, no podrán tener un área menor a cien (100) mts² y un frente mínimo de siete (7) mts.

Únicamente se permite el fraccionamiento de un predio en un área inferior a la mencionada anteriormente si va a hacer parte y a aumentar el área de un predio adyacente.

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

ARTICULO 174.- IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION EN RELACION CON LA VIA. La definición de paramentos y retiros se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente acuerdo.

En caso de que la vía no este incluida en dicho plan, la definición del paramento estará a cargo de la oficina de planeación municipal.

PARAGRAFO 1. El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

PARAGRAFO 2. VOLADIZOS. Autorizados bajo las siguientes condiciones:

Sobre andén:

- Altura libre mínima 2,40 mts
- Ancho máximo 0,60 mts
- Longitud máxima: 60% de la longitud del frente

Sobre antejardín:

- Altura máxima 2,40 mts
- Ancho máximo 0,80 mts
- Longitud máxima libre

PARAGRAFO 3. BALCONES. Si se construye e voladizo autorizado, éste deberá integrarse en el balcón. Si no se construye el voladizo autorizado, el balcón se deberá construir bajo las mismas condiciones que el voladizo.

PARAGRAFO 4.- CERRAMIENTOS. El antejardín solo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts. Se permitirá la colocación de rejas y mallas hasta una altura total desde el piso de 1,80 mts, o con plantas o setos vivos. El área del antejardín no se podrá cubrir bajo ninguna circunstancia.

PARAGRAFO 5.- ANDENES. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía lo requiera, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts.

ARTICULO 175.- IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION EN RELACION CON LOS PREDIOS ADYACENTES.

- Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores solamente a partir del segundo piso con una distancia mínima de tres (3) metros.
- Aislamientos laterales: No se exigirán.

ARTICULO 176.- IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION ENTRE SI EN UN MISMO LOTE. Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

A: Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana

B: Distancia mínima entre paramentos con ventanas y muro ciego

Altura (mts)	A (mts)	B (mts)
De 0.0 a 60.0	10	6.0

ARTICULO 177.- INDICE DE OCUPACION DEL SUELO.

- Edificaciones puntuales: Libres siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos contempladas en este acuerdo.
- Urbanizaciones o conjuntos: 60%

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

Si el área total del lote donde se desarrolla la urbanización o el conjunto es mayor de 2.000 m² se deberá ceder además un área destinada a equipamientos comunitarios equivalente al 15% del área predial.

PARAGRAFO. Las áreas de antejardín se contabilizarán como área predial.

ARTICULO 178.- ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES. La altura máxima será de dos (2) pisos corrientes o seis (6) metros hasta el punto más alto de la cubierta. Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto más bajo de la construcción.

ARTICULO 179.- CUBIERTAS. Las cubiertas deberán ser de dos (2) o más aguas y contarán con canales y bajantes para el manejo de las aguas lluvias.

ARTICULO 180.- ASPECTO EXTERIOR. No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones.

ARTICULO 181.- ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO. Los proyectos que se desarrollan bajo modalidades de urbanización o conjunto deberán adecuar dentro de las áreas, un espacio de 2.30 mts x 4.70 mts destinado a parqueo por cada unidad de vivienda.

ARTICULO 182.- TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES Y AREAS VERDES.

- Antejardines: Por lo menos el 60% del área deberá estar adecuado en zona verde.
- Áreas libres de recreación: Por lo menos el 40% del área deberá estar adecuada en zona verde.

**SUBCAPITULO III
USOS URBANOS**

ARTICULO 183.- USOS URBANOS PERMITIDOS. Los usos urbanos permitidos en las áreas urbanas, se dividen en cuatro grupos:

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

ARTICULO 184.- VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS. El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector del área urbana del municipio, implica solamente el derecho a tramitar la licencia de urbanización o construcción, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, sólo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés.

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

ARTICULO 185.- ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS. Los establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios, son manifestaciones externas de los usos clasificados en los capítulos anteriores, cuya relevancia jurídica desde el punto de vista de las normas que regulan el ordenamiento físico, se desprende de la circunstancia común a tales establecimientos consistente en funcionar en un inmueble o en parte de él.

ARTICULO 186.- REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS. Los establecimientos industriales, comerciales y de servicios requieren para su funcionamiento del certificado sobre usos del suelo expedido por la oficina de planeación municipal, el cual sólo podrá ser otorgado, si el establecimiento se ubica en un sector donde el uso esté permitido, con las restricciones de intensidad que determinen las normas urbanísticas y siempre que los edificios, locales, oficinas, etc., cumplan con las exigencias de viabilidad de las estructuras, de conformidad con las citadas reglamentaciones.

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

ARTICULO 187.- USOS COMPLEMENTARIOS. Se establece como uso complementario de todos los demás usos principales definidos en el presente título el uso residencial.

TITULO III

COMPONENTE RURAL

DEFINICION. El componente rural está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

CAPITULO I

POLITICAS, PROGRAMAS Y ACCIONES

ARTICULO 188.- POLITICAS , PROGRAMAS Y ACCIONES. Para los fines del presente acuerdo las políticas de corto y mediano plazo de ordenamiento territorial, los programas y acciones para el área rural son las siguientes:

- a. Conservación, protección y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales de las áreas rurales del municipio.
- b. Optimización de los usos del suelo rural en busca de potencias en desarrollo agropecuario.
- c. Controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.
- d. Reglamentar el fraccionamiento de los predios rurales teniendo en cuenta las aptitudes del suelo y las políticas económicas del municipio.
- e. Optimización de la infraestructura de servicios públicos y vial en el área rural.

CAPITULO II

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

SUBCAPITULO I

PLANES DE SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 189.- PLAN DEL SERVICIO PUBLICO DE ACUEDUCTO. La prestación del servicio de agua en la zona rural deberá tener cobertura cien por ciento (100%), donde su potabilidad será exigencia, y se compensará la insuficiencia de la capacidad de pago de los usuarios. Además de garantizar la calidad del agua, se deberá garantizar el tratamiento en su disposición final.

ARTICULO 190.- PROGRAMAS Y PROYECTOS. Para el cumplimiento de las políticas del plan de servicio público de acueducto en la zona rural, se realizarán los siguientes programas y proyectos:

Programa	Proyectos
➤ Infraestructura adecuada.	➤ Mantenimiento y/o mejoramiento de acueductos veredales.
	➤ Gastos de preinversión para la adecuación y construcción de acueductos veredales.
	➤ Construcción de acueductos veredales.
➤ Racionalización del consumo	➤ Tarifas diferenciales.
➤ Potabilización del agua.	➤ Toma de muestras periódicas para el análisis químico del agua.
	➤ Construcción de sistemas de potabilización acueductos veredales.
➤ Subsidio para la prestación del servicio.	➤ Fondo de solidaridad y redistribución.
➤ Tratamiento de aguas residuales.	➤ Construcción de sistemas de tratamiento de aguas servidas y de excretas.

ARTICULO 191.- PLAN DEL SERVICIO PUBLICO DE ENERGIA ELECTRICA. Se deberá ampliar la cobertura cien por ciento (100%) del servicio público de energía eléctrica domiciliaria.

ARTICULO 192.- PROGRAMAS Y PROYECTOS. Son programas y proyectos los siguientes:

Programa	Proyectos
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ampliación de cobertura 100% del servicio público de energía eléctrica domiciliaria. ➤ Propiciar las hidroeléctricas rurales 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ampliación y mejoramiento de redes de electrificación para la ampliación de la cobertura. ➤ Generación de conocimientos e infraestructuras necesarias para utilizar las caídas hídricas y generar energía eléctrica.

ARTICULO 193.- PLAN DEL SERVICIO PUBLICO DE TELEFONIA RURAL. Deberá el Alcalde Municipal gestionar la prestación del servicio público de telefonía domiciliaria y pública rural con un sistema de fácil y económica instalación y operación.

SUBCAPITULO II

PLAN VIAL RURAL

ARTICULO 194.- PLAN VIAL RURAL. Se debe dar acceso vial a todo el territorio municipal, acercando las zonas más alejadas y afectadas socioeconómicamente.

ARTICULO 195.- OBJETIVOS. Son objetivos del plan vial los siguientes:

- a) Inventariar las vías para reconocimiento y mejoramiento de las mismas.
- b) Acceder vialmente a todos los sectores municipales.
- c) Desarrollar socioeconómicamente las zonas más afectadas.
- d) Planificar el territorio.
- e) Recuperar el espacio público invadido y los caminos perdidos
- f) Desarrollar caminos de turismo ecológico.

ARTICULO 196.- CLASIFICACION VIAS RURALES. Las vías rurales del municipio de Supatá, se clasificarán de la siguiente manera:

VIA REGIONAL SECUNDARIA (VRS). Conecta entre sí los centros urbanos de municipios con población inferior a 30.000 habitantes.

- Retrocesos : 15 metros a partir del borde de la calzada.
- Estacionamiento : No se permiten.
- Tipo de vía : Acceso y abastecimiento a los centros urbanos.

VIA DE PENETRACION RURAL (VPR). Une las vías VRS con zonas rurales.

- Retrocesos : 10 metros a partir del borde de la calzada.
- Tipo de vía : Salida de las zonas rurales aisladas.
- Servidumbres : Las que graven los predios sirvientes.

ARTICULO 197.- DISEÑOS DE VIAS PROYECTADAS. Ordénese a la Alcaldía Municipal, realizar el diseño de las vías proyectadas urbanas y rurales en un término no mayor a

un (1) año de adoptado el Esquema de Ordenamiento Municipal.

ARTICULO 198.- RED DE CAMINOS. Es el conjunto de vías rurales y urbanas para el uso exclusivo de peatones, ciclistas, semovientes, carretas de tracción animal y similares, así como los caminos indígenas, reales, de herradura, senderos, trochas y similares que se encuentren en el municipio.

ARTICULO 199.- USOS PERMITIDOS. Se prohíbe en el municipio de Supatá la construcción de vías carreteras para automotores, sobre el trazado original de los caminos. Solo en circunstancias de excepción, estas vías podrán ser construidas en paralelo respetando las

características originales del camino.

ARTICULO 200.- INVENTARIO DE LA RED DE CAMINOS. Ordénese al Alcalde Municipal para que inicie en un término no mayor a un (1) años de promulgado este acuerdo, inicie el inventario exhausto de la red de caminos del municipio, amarrado a un sistema geográfico referenciado, e iniciará el proceso de restauración.

PARAGRAFO. Los caminos que hayan sufrido invasión o cierre, deben ser identificados cartográficamente y posteriormente se deben iniciar los procesos de restitución y recuperación de estos espacios públicos, para lo cual se contará con el apoyo del Departamento.

ARTICULO 201.- PROGRAMAS Y PROYECTOS. Son programas y proyectos para el Plan Vial los siguientes:

Programa	Proyectos
➤ Infraestructura vial adecuada.	➤ Mantenimiento y/o mejoramiento de vías y caminos. ➤ Mantenimiento, mejoramiento y/o construcción de puentes.
➤ Circuitos de caminos ecoturísticos.	➤ Rehabilitación y construcción de cendras verdes de recorrido a pie y a caballo.
➤ Fuerte compromiso estético y sanitario de las construcciones a la vera de las carreteras.	➤ Construcciones para establecimiento de comercio de expendio de alimentos, bebidas, artesanías o mixtos para comercio y vivienda, a la vera de carreteras, intermunicipales y carreteras interveredales, deberán cumplir con los requisitos sanitarios y arquitectónicos que los caractericen como atractivo turístico.
-----	-----
➤ Ampliación red vial rural.	➤ Proyección y/o construcción de vías rurales.

SUBCAPITULO III

PLAN RURAL DE ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 202.- PLAN RURAL DE ESPACIO PUBLICO. La población rural del municipio, tendrá el espacio público adecuado cualitativa y cuantitativamente para goce y disfrute.

ARTICULO 203.- OBJETIVOS DEL PLAN. Los objetivos del plan rural de espacio público son:

- a) La construcción y protección de las áreas reglamentarias de espacio público por habitante.
- b) Dar a los habitantes las zonas ideales para recreación, goce y disfrute.

ARTICULO 204.- PROGRAMAS Y PROYECTOS. Serán programas y proyectos los siguientes:

Programa	Proyectos
➤ Espacio público reglamentario.	➤ Espacialización adecuada de los predios necesarios para la construcción de parques, zonas verdes en la zona rural. (mínimo una hectárea por punto). ➤ Compra de predios y/o construcción de parques y/o zonas verdes de uso público.
-----	-----
➤ Infraestructura adecuada.	➤ Mejoramiento y/o mantenimiento del espacio público rural.

PARAGRAFO. El Alcalde deberá gestionar por concertación la localización, estudios de preinversión, compra de los predios y construcción de las áreas de interés público para uso de espacio público, presentándolos luego al Concejo Municipal para su estudio y aprobación

SUBCAPITULO IV

PLAN RURAL DE VIVIENDA

ARTICULO 205.- PLAN RURAL DE VIVIENDA. Se deben mejorar las condiciones de Unidad Básica de Vivienda en el área rural (Baños, cocina, alcobas), zona social, zonas de trabajo y bodegas.

ARTICULO 206.- PROGRAMAS Y PROYECTOS.- Serán programas y proyectos para el Plan Rural de vivienda, los siguientes:

- | Programa | Proyectos |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mejoramiento de vivienda. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mejoramiento de vivienda y entorno. ➤ Subsidio para construcción de la unidad básica de vivienda. ➤ Construcción de unidades sanitarias con sistema para el manejo adecuado de excretas |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Embellecimiento y bienestar | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Banco de planos arquitectónicos en la Oficina de Planeación para ser facilitados a los usuarios para su escogencia y asesoramiento. |

CAPITULO III

ZONIFICACION RURAL

ARTICULO 207.- ZONIFICACION. La zonificación del territorio debe responder a las políticas de crecimiento y desarrollo que definen la vocación privilegiada de los sectores y así preservar el equilibrio entre las funciones y los valores de los paisajes.

Para tal efecto se establece la clasificación de las diferentes zonas, según su homogeneidad, su uso, su estado actual y conflictos presentados, de la siguiente manera y se encuentran en el plano No. 11.

- Z.R.A. Zona rural agropecuaria
- Zona suburbana

ARTICULO 208.- ZONAS DE PROTECCION RURALES. Estas zonas agrupan todos los terrenos clasificados como área de protección. Las áreas de protección corresponden a terrenos no urbanizados ni urbanizables por su tratamiento. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y de nsidad.

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

ARTICULO 209.- OBJETIVO. Se prohibirá toda construcción y se exigirá un tratamiento agroforestal específico, el cual podrá incluir la interdicción del uso agropecuario en ciertas áreas.

ARTICULO 210.- ZONA SUBURBANA. Constituye esta categoría, las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad.

ARTICULO 211.- OBJETIVO. Desarrollar la zona con restricciones de uso, de intensidad, de densidad y mínimos de fraccionamiento de los predios, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos.

NORMAS URBANISTICAS ZONA RURAL AGROPECUARIA Z.R.A

ARTICULO 212.- CONDICIONES DE OCUPACION DEL SUELO. Los terrenos que conforman la zona natural agrícola corresponden a las áreas sin problemas geológicos aparentes, donde se prevé conservar el uso agrícola actual.

Sin embargo se podrán autorizar construcciones puntuales correspondiendo a actividades afines a la producción agropecuaria y vivienda del propietario y trabajadores, siempre y cuando las condiciones del terreno lo permitan.

ARTICULO 213.- USOS PERMITIDOS. Los tipos de usos del suelo autorizado son:

- Uso industrial: Grupo 3. Se autorizan los equipamientos urbanos que no se puedan ubicar en el área urbanizada como matadero, rellenos sanitarios etc.

- Uso comercial: Grupo 2. Se autorizan los establecimientos destinados al acopio y comercialización de los productos agropecuarios.
- Uso fabril e industrial: Grupo 2 y 4. Se autorizarán los establecimientos industriales no contaminantes destinados al procesamiento de productos agropecuarios. Así mismo se autorizará la industria extractiva bajo la reserva de la licencia ambiental correspondiente.
- Uso vivienda unifamiliar puntual. Se autorizarán las edificaciones de uso residencial a condición que sea destinada a las personas cuya presencia permanente necesaria para asegurar la vigilancia de los establecimientos o instalaciones existentes o autorizados, así como los empleados de los predios dedicados a la actividad agropecuaria.

ARTICULO 214.- ACCESIBILIDAD A LA RED VIAL. Los terrenos deben tener un acceso por medio de vías públicas o privadas cuyas especificaciones son las siguientes si no se encuentran ya especificadas:

- Vías vehiculares: Mínimo 8 mts de ancho
- Vías peatonales: Mínimo 6 mts de ancho.

ARTICULO 215.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS. El área de los predios fraccionados no podrá ser inferior a:

- Cota de los 1.000 m.s.n.m a los 2.000 m.s.n.m: Mínimo 1 fanegada o 6.400 m²
- Cota de los 2.000 m.s.n.m a los 3.400 m.s.n.m: Mínimo 3 fanegada o 19.200 m²

Para ser edificable un terreno debe conectarse a las redes de servicios públicos, y proponer sistemas individuales sobre tratamiento de aguas servidas de conformidad con el código sanitario nacional, el código de recursos naturales y las disposiciones legales vigentes en materia de servicios públicos.

PARAGRAFO 1.- La alcaldía municipal deberá informar en un término no superior a los tres (3) meses de adoptado el presente acuerdo a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, notarias y demás instituciones involucradas, sobre la normatividad existente para el fraccionamiento de predios urbanos y rurales en el municipio de Supatá.

ARTICULO 216.- IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION EN RELACION CON LA VIA. La definición del lindero se hará en función de tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente acuerdo. En el caso que la vía no este incluida en dicho plan, la definición del lindero estará a cargo de la oficina de planeación municipal o de la autoridad competente cuando se trata de vías de orden departamental o nacional.

Una vez definido el nuevo lindero del lote, se exigirá un retiro frontal mínimo de cinco (5) mts el cual iniciará el paramento de la construcción, y se medirá a partir del borde de la calzada.

PARAGRAFO 1.- El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero, será considerada como área de cesión obligatoria y gratuita.

PARAGRAFO 2.- CERRAMIENTOS. El predio podrá cerrarse con un muro lleno de una altura máxima de 0.80 mts. Se permitirá la colocación de rejas, postes, y mallas hasta una altura de 2.20 mts y plantas o setos vivos

ARTICULO 217.- ALTURA DE LA CONSTRUCCION. La altura máxima de las construcciones autorizadas en la zona será de dos (2) pisos corrientes o 6.0 mts.

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

ARTICULO 218.- ASPECTO EXTERIOR. No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones. Sin embargo se deberá en lo posible respetar el carácter rural de la zona, utilizando materiales naturales como la madera, la piedra, el ladrillo etc.

ARTICULO 219.- ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS. Será la oficina de planeación municipal la encargada de definir las áreas necesarias de parqueo para cada equipamiento en particular.

NORMAS URBANISTICAS ZONAS DE PROTECCION

ARTICULO 220.- CONDICIONES DE OCUPACION DEL SUELO. Las zonas de protección corresponden a terrenos con problemas geológicos potenciales y/o detectados, los cuales requieren intervención por medio de tratamientos agroforestales y/o de obras de ingeniería.

Por tal motivo quedará prohibido en ella cualquier construcción, y los movimientos de tierra se deberán proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas del estudio de geología ambiental y con asesoría de un ingeniero geólogo.

ARTICULO 221.- USOS PERMITIDOS. Se autorizarán únicamente como aprovechamiento público el uso recreacional de tipo pasivo, como parques, jardines, siempre y cuando las obras de adecuación urbanística y paisajística no vayan a comprometer los resultados de las acciones de protección y/o estabilización.

NORMAS URBANISTICAS ZONA SUBURBANA

ARTICULO 222.- USOS PERMITIDOS. La zona suburbana hace parte de la zona rural donde su uso principal es el agropecuario forestal, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Con estas condiciones el área ideal sería la Vereda de San Miguel, la cual rodea la zona urbana actual, y sus predios tienen un promedio de (1.8) hectáreas. Se pueden desarrollar usos urbanos condicionados y algunos restringidos. Los tipos de ocupación y usos del suelo permitidos son:

- Uso institucional: Grupos 2 y 3
- Uso fabril e industrial: Grupos 1 y 2
- Uso comercial: Grupos 2 y 3
- Uso vivienda: Unifamiliar puntual y unifamiliar agrupada

PARAGRAFO.- DENSIDAD DE VIVIENDA POR HECTÁREA: La densidad de vivienda por hectárea será la siguiente:

- Unifamiliar puntual o dispersa: 3 unidades de vivienda por Hectárea
- Unifamiliar agrupada : 6 unidades de vivienda por Hectárea

ARTICULO 223.- USOS PERMITIDOS. Los tipos de ocupación y usos del suelo para esta zona son:

- Institucional: Grupo 1
- Fabril e industrial: Grupo 3
- Uso comercial: Grupo 4
- Uso vivienda: Multifamiliar puntual y multifamiliar agrupada.

ARTICULO 224.- ACCESIBILIDAD A LA RED VIAL. Los terrenos deben tener un acceso por medio de vías públicas o privadas cuyas especificaciones son las siguientes:

- Vías vehiculares: Mínimo 8 mts de ancho
- Vías peatonales: Mínimo 6 mts de ancho

ARTICULO 225.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS. Para hacer edificable un terreno, se debe garantizar la obtención de los servicios públicos esenciales y proponer sistemas de abastecimiento de agua potable y sistemas de tratamiento de las aguas servidas de conformidad con el código sanitario nacional, el código de recursos naturales y las disposiciones legales vigentes en materia de servicios públicos.

Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo del terreno como unidad indivisible. Los predios suburbanos no podrán fraccionarse por debajo de una (1) fanegada.

PARAGRAFO. Solo podrá fraccionarse un predio por debajo de la hectárea si la fracción menor va a ser parte de otro predio adyacente. Sin embargo el resultado final no podrá ser inferior a una (1) fanegada.

ARTICULO 226.- IMPLANTACION DE LA CONSTRUCCION EN RELACION CON LA VIA. La definición del lindero se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente acuerdo.

En el caso que la vía no esté incluida en dicho plan, la definición del lindero estará a cargo de la oficina de planeación municipal o de la autoridad competente cuando se trate de vías de orden Departamental o Nacional.

Una vez definido el nuevo lindero del lote, se exigirá un retiro frontal de 10.0 mts el cual iniciará el paramento de la construcción, y se medirá a partir del borde de la calzada.

PARAGRAFO 1.- El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

PARAGRAFO 2.- CERRAMIENTOS. El lote solo podrá cercarse con un muro lleno de una altura máxima de 0.80 mts. Se permitirá la colocación de rejas, mallas y plantas o setos vivos hasta una altura de 2.20 mts.

ARTICULO 227.- INDICE DE OCUPACION DEL SUELO. El índice de ocupación del predio en el suelo de la zona suburbana será:

- En vivienda puntual o dispersa: 15%
- En vivienda agrupada: 30%

Para cumplir con el uso principal de la zona, los predios se deberán reforestar con especies nativas sobre la totalidad del área con los siguientes índices:

- En vivienda total o dispersa: 8.5%
- En vivienda agrupada: 70%

ARTICULO 228.- ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES. La altura máxima de las construcciones autorizadas en la zona, será de dos (2) pisos corrientes o de seis (6) metros.

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

ARTICULO 229.- ASPECTO EXTERIOR. No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones. Sin embargo se deberá en lo posible respetar el carácter suburbano de la zona, utilizando materiales naturales como teja de barro, madera, piedra, el ladrillo etc.

ARTICULO 230.- ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS. Será la oficina de planeación municipal la encargada de definir las áreas necesarias de parqueo para cada equipamiento en particular.

TITULO IV

CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 231.- INCENTIVOS A PROYECTOS URBANISTICOS MAYORES. Se acuerda el otorgamiento de incentivos a proyectos de condominios, hoteles, resort, clubes campestres y proyectos turísticos similares de fuerte componente ecológico e inversiones superiores a diez mil salarios mínimos mensuales, distintos a la compra de las tierras. Los incentivos podrán consistir en la exoneración de sesiones de espacio público, extensión de valorización hasta el primer año o de su entrada en servicio.

ARTICULO 232.- DECLARESE DE USO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE SUPATA LA ESCARPA (ladera del Tablazo). Autorízese al Señor Alcalde, al Concejo Municipal, y Concejo de Planeación Municipal a concertar con los propietarios de los predios de la base, la proyección de un proyecto ecoturístico deportivo (de escalada) y a ceder en concesión si fuere necesario la explotación turística y deportiva.

ARTICULO 233.-AUTORISESE AL SEÑOR ALCALDE . Previo estudio del Concejo Municipal de Planeación de la Oficina de Planeación y del Concejo Municipal a conceder en concesión la explotación de los caminos ecoturísticos que se establezcan en el Municipio.

ARTICULO 234 LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCION DEL ESPACIO PUBLICO. Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción.

ARTICULO 235 - CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES DE USO PUBLICO EN EL MUNICIPIO. Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquellas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del municipio.

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

ARTICULO 236- ELEMENTOS ARQUITECTONICOS DE LOS INMUEBLES PRIVADOS QUE FORMAN PARTE DEL ESPACIO PUBLICO. Constituyen espacios públicos de propiedad privada, las áreas y construcciones requeridas para la viabilidad de los proyectos arquitectónicos, por constituir, unas y otras, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, pues ta al servicio del uso o el disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión e impacto de los proyectos mismos lo ameriten a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla.

Según la naturaleza, características y destinación que en los proyectos arquitectónicos se dé a los elementos y estructuras a los que se refiere

el presente artículo, tales elementos y estructuras podrán ser de uso público o de uso privado, sin perder su connotación como espacios públicos.

ARTICULO 237- CESIONES PARA VIAS DE USO PUBLICO. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

- Vías locales del Plan Vial: Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al municipio las vías locales, así como construir y arborizarlas según las especificaciones técnicas que fije la oficina de Planeación municipal de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 238.- LAS AREAS DE CESION SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA.

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

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

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

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

ARTICULO 239.- TRANSFERENCIA DE AREAS DE CESION. Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al municipio para obtener el permiso o licencia de construcción.

ARTICULO 240.- CESIONES PARA VIAS DE USO PUBLICO. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

- Vías locales del Plan Vial: Todo urbanizador debe ceder al municipio las vías locales, así como construir y arborizarlas según las especificaciones técnicas que fije la oficina de planeación municipal de conformidad con lo previsto en el presente acuerdo. Previa presentación al Alcalde y al Concejo Municipal.

ARTICULO 241- UBICACIÓN DE AREAS DE CESION. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento común público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público.

PARAGRAFO 1°.- La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta que no sea legalizada su entrega al municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del municipio.

PARAGRAFO 2°.- Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como único uso el de zona verde arborizada y deberá tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

ARTICULO 242.- TRADICION DE AREAS DE CESION OBLIGATORIA E INCORPORACION DE AREAS. El espacio público de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la oficina de Instrumentos Públicos, en el cual se determinan las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

Con el registro de la escritura de constitución de urbanización en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos o la que haga sus veces, se efectuará la tradición al municipio de las áreas

de cesión obligatoria gratuita. La oficina respectiva notificará al Alcalde del municipio sobre el particular.

TITULO V

LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION

CAPITULO I

GENERALIDADES

ARTICULO 243.- De acuerdo con el número segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al plan

de ordenamiento y a las normas urbanísticas que lo desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento. De conformidad con el la Ley 388 de 1997 con la Ley 400 de 1997 y con el Decreto 2111 de 1997 se establecen las siguientes disposiciones en materia de licencias de urbanismo y construcción.

ARTICULO 244.- DEFINICION DE LICENCIAS. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTICULO 245.- CLASES DE LICENCIA. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTICULO 246.- LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en el predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones con el plan de ordenamiento territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para la utilización de la parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTICULO 247.- LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SUS MODALIDADES. 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. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTICULO 248.- OBLIGATORIEDAD. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de utilización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente, expedida por la oficina de Planeación municipal quien consultara con el Alcalde Municipal, el Consejo de Planeación Municipal y el Concejo Municipal antes de pedir la licencia para la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o Parcelaciones en toda clase de suelo.

ARTICULO 249.- COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRAMITE Y EXPEDICION DE LICENCIAS. El estudio trámite y expedición de licencias en el municipio de Supatá será competencia de la oficina de Planeación municipal, previa consulta con el Alcalde Municipal, consejo de planeación y Concejo Municipal.

ARTICULO 250.- TITULARES DE LICENCIAS. Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas funciones, de los inmuebles objeto de la solicitud.

ARTICULO 251.- SOLICITUD DE LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará solo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

Las expediciones de la licencia con lleva por parte de la oficina de planeación municipal la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

- a) El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto de proyecto.
- b) La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
- c) El visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.
- d) La citación y notificación a vecinos. Y
- e) La gestión ante las entidades competente para la asignación, realización y conformación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARAGRAFO 1º.- 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 municipal, 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.

PARAGRAFO 2º.- La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun

cuando sean enajenados.

ARTICULO 252.- DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en mas 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 el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto a la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o 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 afectado por ese 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 licencia.

PARAGRAFO 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 modificación y el destino de uso expedidos por la misma oficina de planeación municipal. Esta deberá conceptuar acerca de la licencia a mas tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de la solicitud.

PARAGRAFO 2°.- Cuando se trate de licencia 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.

ARTICULO 253.- REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se puede determinar por parte de la oficina de planeación municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

ARTICULO 254.- DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO. Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 48 del presente acuerdo deben acompañarse:

- a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmadas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos, y
- b) Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

ARTICULO 255.- DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONTRUCCION. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 48 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

- a) 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 sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del Decreto 33 de 1998, o normas que lo modifiquen o adicione, 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 contenida en ellos.
- b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

PARAGRAFO. Los planos arquitectónicos y estructurantes que se presentan para la obtención de la licencia de construcción, deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra, por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo de la oficina de

planeación municipal.

ARTICULO 256.- EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCION SISMORRESISTENTE. De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997 la oficina de planeación municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido

elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

ARTICULO 257.- MATERIALES Y METODOS ALTERNOS DE DISEÑO. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo II del título III de la Ley 400 de 1997 o normas que la modifiquen o sustituyan.

ARTICULO 258.- REVISION DE LOS DISEÑOS. La oficina de planeación municipal, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en la oficina de planeación municipal sujetándose a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

El revisor debe ser un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos, y un arquitecto en el caso de diseño de elementos no estructurales o arquitectónicos.

ARTICULO 259.- EXPERIENCIA DEL REVISOR. El revisor de los diseños debe acreditar una experiencia mayor de cinco (5) años de ejercicio profesional. El revisor de los diseños deberá ser laboralmente independiente de quien los realiza.

ARTICULO 260.- COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS. La solicitud de las licencias será comunicada por la oficina de planeación municipal a los vecinos

del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad.

PARAGRAFO.- Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

ARTICULO 261.- TERMINO PARA LA EXPEDICION DE LAS LICENCIAS. La oficina de planeación municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 262.- CONTENIDO DE LA LICENCIA. La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelve sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones

formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 263. - INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCION. La oficina de planeación municipal deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de mas de tres mil (3.000) metros de área.
2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.
3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 de los decretos que la reglamentan.

ARTICULO 264. - NOTIFICACION DE LICENCIAS. Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien este delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales de bien objeto de licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto el lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTICULO 265. - VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES. Contra los actos que resuelven las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el código contencioso y administrativo.

ARTICULO 266. - VIGENCIA Y PRORROGA. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo 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 un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de la prorroga 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 iniciación de la obra.

ARTICULO 267. - TRANSITO DE NORMAS URBANISTICAS. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prorroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la anterior norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la oficina de planeación municipal. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructoras autorizadas, cuentan como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutadas.

ARTICULO 268. - VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante actos administrativos por la oficina de la alcaldía Municipal, previo reconocimiento de cumplimiento de requisitos de la Oficina de planeación municipal. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la

urbanización y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de las licencias de la anterior etapa.

PARAGRAFO.- El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamiento y volumetrías básicas, acordes con el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 269.- IDENTIFICACION DE LAS OBRAS. En desarrollo de las normas previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la

construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se esté adelantando. Haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinarias, entre otros, y deberá permanecer durante el tiempo que dure la obra.

ARTICULO 270.- OBLIGACION DE SUMINISTRAR LA INFORMACION DE LICENCIA. La oficina de planeación municipal, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

Igualmente informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el treinta (30) de Enero, 30 de Abril, 30 de Julio y 30 de Octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el municipio, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

ARTICULO 271.- FORMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS. La oficina de planeación municipal cobra el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con las siguientes ecuaciones:

$$E=ai + bi Q$$

Donde a= cargo fijo = 16% del salario mínimo mensual.

b = cargo variable por metro cuadrado = 0.2% del salario mínimo mensual.

Q = número de metros cuadrados

Y donde i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, d e acuerdo con los índices que a continuación se expresan

USOS	ESTRATOS					
	1	2	3	4	5	6
Vivienda	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5

CATEGORIAS

Uso	1	2	3
Industria	De 1 a 300 m2	De 301 a 1.000 m2	Más de 1.001 m2
	1,5	2	3
Comercio Y Servicios	De 1 a 100 m2	De 101 a 500 m2	Más de 501 m2
	1,5	2	3
Institucional	De 1 a 500 m2	De 501 a 1.500 m2	Más de 1.501 m2
	1,5	2	3

El cargo "a" y el cargo "b" se multiplicarán por los indicadores propuestos en la tabla del presente artículo.

ARTICULO 272.- LIQUIDACION DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

ARTICULO 273.- LIQUIDACION DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en la ecuación del artículo 66, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

ARTICULO 274.- LIQUIDACION DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS SIMULTANEAS DE CONSTRUCCION Y URBANISMO. La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

ARTICULO 275.- LIQUIDACION DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS. Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencia y urbanismo de construcción se aplicará la ecuación del artículo 51 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

ARTICULO 276.- LIQUIDACION DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE. Para la liquidación de

las expensas por las licencias de construcción en series de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 268, el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas liquidadas.

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 uno (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 (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 rangos arriba señalados.

PARAGRAFO.- Para efectos de este artículo, 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, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.

ARTICULO 277.- EXPENSAS DE LOS CASOS DE EXPEDICION DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Las solicitudes de licencias de construcción individual de vivienda de interés social, generaran a favor del municipio una expensa única equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

ARTICULO 278.- LICENCIA DE CONSTRUCCION EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS NOVENTA (90) SALARIOS MÍNIMOS. En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico del loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere esta artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del plan de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará la veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí previsto solo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del nueve (9) de Agosto de 1996.

En el caso de solicitudes de licencia para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no

excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, la oficina de planeación municipal deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma.

ARTICULO 279.- ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL. La oficina de planeación municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos.

CAPITULO II

INSPECCION, CONTROL, VIGILANCIA Y SANCIONES URBANISTICAS

ARTICULO 280.- COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto – Ley 78 de 1987 y por el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y normas que lo modifiquen o adicionen, la administración municipal por conducto de la oficina de planeación municipal, realizará las siguientes actuaciones y trámites:

- a. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contemplada en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto – Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
- b. Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 2° del Decreto Ley 78 de 1987, acompañados de los planes y presupuestos financieros respectivos; como requisito para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2° del Decreto – Ley 2610 de 1979. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición.
- c. Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente acuerdo;
- d. Controlar el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales;
- e. Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto – Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamentos, adicionen o deroguen;
- f. Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto – Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
- g. Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto – Ley 2610 de 1979 no desmejoren las especificaciones contempladas en los
- h. Planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la Administración municipal;
- i. Informar a la entidad que ejerza la inspección, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar;
- j. Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas y por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan;
- k. Solicitar ante los jueces competentes, la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968 (Artículo 18 del Decreto – Ley 2610 de 1979), y
- l. Las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan de ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde.

ARTICULO 281.- DE LA SUSTANCIACION Y TRAMITE DE LAS PETICION La oficina de planeación municipal, substanciará los actos administrativos a que haya lugar y dará el trámite correspondiente en cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones a que se refiere este Capítulo.

ARTICULO 282.- DE LOS TERMINOS. Los trámites y actuaciones a cargo de la oficina de planeación municipal serán atendidos dentro de los siguientes términos, contados a partir de la fecha de presentación de la documentación completa por parte del interesado.

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

ARTICULO 283. - DE LAS NOTIFICACIONES. Las decisiones que pongan término a las actuaciones administrativas relacionadas con los permisos a que se refiere el Decreto – Ley 78 de 1987 y demás disposiciones relativas a la materia, se notificarán personalmente a quienes estén debidamente autorizados para tal fin.

ARTICULO 284.- DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES. De conformidad con lo previsto en el artículo 3 del Decreto – Ley 78 de 1978 o normas que lo

modifiquen o adicionen, las resoluciones en virtud de las cuales se conceden los permisos y raditaciones mencionados en los artículos anteriores, deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, dentro de los dos (2) meses siguientes, a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos de la

Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la administración municipal que este fue registrado en el término oportuno.

La oficina de planeación municipal, expedirá las certificaciones que fueren precisas para la comprobación de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada.

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

ARTICULO 285. - REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS. Para obtener el registro de que trata el literal a) del artículo 60 del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la Alcaldía municipal, solicitud en formato suministrado por la administración, diligenciado conforme a las instrucciones enunciadas en el mismo, el cual contendrá una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán, además, las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

ARTICULO 286. - NATURALEZA Y EFECTOS DEL REGISTRO. Mediante las solicitudes presentadas en la forma establecida en el artículo anterior, la oficina de planeación municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que hubiere lugar.

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

ARTICULO 287.- DEL RECIBO Y LA RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, presentados los documentos a que se refiere la norma, la oficina de planeación municipal, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y literal (b) del presente acuerdo, se autorizará la radicación con las firmas correspondientes, en el evento de no cumplir con la totalidad de los requisitos, se deberá informar al interesado para que subsane la falta y en caso de insistencia en la presentación de los documentos, se dejará expresa constancia de los mismos, la cual no se tendrá como la radicación a que se refieren las normas en mención y por consiguiente, no se expedirá certificación o constancia alguna en tal sentido. Para los fines de este artículo la oficina de planeación municipal llevará un control de radicación independiente.

PARAGRAFO 1.- La documentación objeto de solicitud de radicación podrá ser presentada únicamente por el interesado, representante legal o apoderado.

PARAGRAFO 2.- Previamente a la radicación de los documentos contemplados en el literal (b) del artículo 75 del presente acuerdo, la oficina de planeación municipal, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, observando que se

ción a las aprobadas por las autoridades municipal y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

ARTICULO 288. - OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. De conformidad con el decreto 2391 de 1989, toda organización popular de vivienda para adelantar planes por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá cumplir con las siguientes obligaciones ante el municipio, con el fin de facilitar el ejercicio de las funciones de control y vigilancia:

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

ARTICULO 289 - ASESORIA DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL A LAS

ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. De conformidad con el artículo 8 del Decreto 2391 de 1989, las organizaciones populares de vivienda, antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la oficina de planeación municipal, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere.

La oficina de planeación municipal, deberá certificar sobre los siguientes puntos.

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

ARTICULO 290. - REQUISITOS PARA EL PERMISO DE CAPTACION. La Alcaldía municipal, expedirá los permisos de captación anticipada de dineros, una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos y la presentación de los documentos contemplados en la solicitud

suministrada por la oficina de planeación municipal la cual se diligenciará de acuerdo a las instrucciones contenidas en la misma y contendrá por lo menos la siguiente información o documentación anexa.

- a. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.
- b. Nombre del plan y la ubicación del mismo.
- c. Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matriculo Inmobiliaria actualizado y la carta, o documento de intensión de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.
- d. El plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un ingeniero o arquitecto titulado.
- e. Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.
- f. El número de participantes del plan, el cual no podrá exceder el número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser mas de 200.
- g. Un presupuesto detallado de ingresos e inversiones de recursos, analizando pormenorizadamente:
 1. Valor del terreno
 2. Costos de instalación y conexión de servicios públicos.
 3. Costo de horarios, diseño y asesorías.
 4. Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
 5. Inversión de los recursos que se apten. Dicho presupuesto deberá ir firmado por un Contador Público, quien bajo la gravedad del juramento certificará que las cifras presentadas corresponden a la realidad.
- h. Un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
- i. Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad por el valor total del proyecto.

ARTICULO 291.- EXPEDICION DEL PERMISO DE CAPTACION. Examinados los documentos anteriores, y con base al estudio hecho por la oficina de planeación que establezca la viabilidad del programa el Alcalde expedirá el correspondiente permiso de captación.

En caso de considerarse no viable el programa, el funcionario así lo hará saber al peticionario mediante resolución motivada, en la cual se señalará un término de dos (2) meses, prorrogable por un término igual a su juicio, a fin que se subsanen las irregularidades detectadas.

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

ARTICULO 292.- CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la organización popular de vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarlo a la oficina de planeación municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos (2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos con templados en los literales c), d), e), f), g) y h) del artículo 85 de este acuerdo respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ellos resuelva si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

ARTICULO 293.- COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES. Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor, diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la oficina de planeación municipal, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las áreas de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuales van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

La aprobación de las modificaciones aludidas se acreditará mediante la presentación de la copia del acta correspondiente debidamente autenticada.

La oficina de planeación municipal, en el evento en que se establezca que tales modificaciones alteran el plan de manera que se estime que no pueda llevarse a efecto, lo hará ajustar a las reales condiciones económicas de los afiliados al programa y a las condiciones técnicas exigidas por la administración municipal.

ARTICULO 294.- DEL PERMISO DE ESCRITURACION. El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la oficina de planeación municipal, realizará la visita a las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y construcción en la proporción exigida por el municipio, al igual que verificará que la organización popular de vivienda se encuentre a paz y salvo con el municipio.

En virtud de este permiso, las organizaciones populares de vivienda podrán transferir el derecho de dominio de los inmuebles construidos en el programa respectivo.

ARTICULO 295.- INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE

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

ARTICULO 296.- CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CREDITOS. Para la obtención del permiso de la constitución o ampliación de gravámenes o limitaciones al dominio, como la hipoteca, el propietario del inmueble deberá presentar solicitud en formato suministrado por la oficina de planeación municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos anunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

ARTICULO 297.- CANCELACION DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURIDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO. De conformidad con el artículo 3º del Decreto – Ley 2610 de 1979, para obtener la cancelación de los registros a que se refiere este artículo, el interesado deberá elevar solicitud ante la alcaldía municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

ARTICULO 298.- CANCELACION OFICIOSA DEL REGISTRO. La oficina de planeación municipal, cancelará de oficio el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 76 de 1978, del Decreto – Ley 2610 de 1979 o normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.

ARTICULO 299.- PRESENTACION DE QUEJAS. Las quejas deberán ser presentadas ante la alcaldía municipal, en la forma establecida por el código contencioso administrativo, fundamentando las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, consignando en el escrito el domicilio y dirección del presunto infractor, y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

ARTICULO 300.- TRAMITE DE QUEJAS. Cumplidos los requisitos señalados en el artículo anterior, se podrá ordenar la práctica de una visita por parte de un funcionario autorizado por la oficina de planeación municipal, quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja.

Del escrito de queja y del informe rendido, se dará traslado al presunto infractor con carácter de requerimiento, para que en un término de cinco (5) días contados desde su recibo, rinda las explicaciones pertinentes y solicite las pruebas necesarias. Si las explicaciones rendidas no son satisfactorias, se citará al quejoso y al infractor a una audiencia de conciliación para que se establezcan de común acuerdo las soluciones y se determine un plazo para el cumplimiento de las mismas, que en todo caso no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha del requerimiento.

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

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

ARTICULO 301.- SANCIONES. La alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente acuerdo, a las personas naturales o jurídicas y organizaciones populares de vivienda que incumplan las ordenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere este acuerdo.

Así mismo, impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto – Ley 2610 de 1979, sin contar con la radicación de los documentos para realizar la enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autorizadas municipales, en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

ARTICULO 302.- AUDIENCIA DE CONCILIACION. En cualquier estado de la queja, de oficio o por solicitud de parte de la oficina de planeación municipal, citará a las partes interesadas para que concurren a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y soluciones a las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas.

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

PARAGRAFO 1º. Para el fin señalado, el escrito de queja deberá reunir la mención de los hechos que se denuncian, las normas o situaciones pactadas que han sido objeto de violación por parte del presunto infractor, y a dicho escrito se acompañarán las pruebas que sustentan tales afirmaciones.

PARAGRAFO 2º. Si el quejoso no comparece en las fechas que se determinen a la audiencia de conciliación, el funcionario responsable de su dirección, dejará constancia de ello y la queja tendrá el trámite que corresponda con los elementos disponibles.

ARTICULO 303.- INFRACCIONES URBANISTICAS. De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas o a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efecto de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y a lo establecido en presente acuerdo.

ARTICULO 304.- SANCIONES URBANISTICAS. De conformidad con el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la su suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un cien por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilan entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelen inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que mas adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta aya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1984.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble o un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del Cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que mas adelante se señala.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

PARAGRAFO 1º. Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o Parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte del Alcalde a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

PARAGRAFO 2º. – El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

ARTICULO 305. - ADECUACION A LAS NORMAS. De conformidad con el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Parágrafo 1º del artículo anterior.

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

ARTICULO 306. - OBLIGACION DE RECONSTRUCCION DE INMUEBLES DE CONSERVACION. De conformidad con el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, estas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicaran igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de acuerdo mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de construcción del inmueble.

ARTICULO 307.- RESTITUCION DE ELEMENTOS DE ESPACIO PUBLICO. De conformidad con el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el presente acuerdo a la suspensión de los servicios

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

ARTICULO 308. - RESTITUCION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. De conformidad con el Parágrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, la restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este acuerdo y cese la conducta infractora.

ARTICULO 309.- FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACION. Para los fines del presente capítulo, la oficina de planeación municipal, tendrá a su cargo las funciones a las cuales se refieren el Decreto – Ley 78 de 1987 y demás disposiciones concordantes, de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos.

PARAGRAFO. El jefe de planeación municipal, tendrá a su cargo la coordinación, control y revisión de la debida ejecución de todos los trámites y actuaciones a que se refiere este acuerdo.

ARTICULO 310. - EXPEDICION DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES. El Alcalde expedirá las resoluciones relativas a las sanciones a que se refiere el presente capítulo.

ARTICULO 311.- REGISTROS Y RADICACIONES. Los registros, las radicaciones, y los certificados que se refieran en el presente acuerdo, se harán por el jefe de planeación municipal.

ARTICULO 312.- RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS. Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por el jefe de planeación municipal.

TITULO VI

ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS

CAPITULO I

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SUPATA

ARTÍCULO 313.- ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SUPATA. Apruébase en toda su extensión la planificación, referida a la planificación territorial del municipio en los tres (3) componentes, general, urbano y rural, sobre los cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el plan y que hace parte del documento técnico soporte.

CAPÍTULO II

PLANOS GENERALES

ARTÍCULO 314.- ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES. Apruébase en toda su extensión los siguientes planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del plan de ordenamiento territorial e incorporan e ilustran todos los temas que componen el análisis espacial del territorio y el modelo de ocupación adoptado y que hacen parte de este Acuerdo.

A) PLANOS ZONA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA: (ESCALA 1 : 2500)

- 1) Plano de Perímetro del Suelo Urbano.
- 2) Planos de Usos del Suelo Urbano.
- 3) Plano de Zonas de Amenaza y Riesgo.
- 4) Plano de Zonificación y Tratamientos Urbanos.
- 5) Plano de Plan Vial y Nomenclatura Vial Urbana.
- 6) Plano de Espacio Público Urbano.
- 7) Plano de Vivienda de Interés Social.

B). PLANOS TERRITORIO GENERAL (ESCALA 1 : 25.000)

- 8) Plano del Territorio General Municipal y de Perímetros.
- 9) Plano de Areas de Protección y Conservación del Medio Ambiente y los Recursos Naturales.
- 10) Plano de Areas Expuestas a Amenazas y Riesgos.
- 11) Plano de Zonificación General del Territorio.
- 12) Plano del Plan Vial Rural.
- 13) Plano del Espacio Público Rural.
- 14) Plano de Areas de Interés para Servicios Públicos.

CAPITULO III

EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 315.- ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. Apruébase en toda su extensión el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de estas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio y que hace parte del documento técnico soporte.

Sector	Programa	Proyecto	2001/2003	2004/2006	2007/2009
Salud	*Descentralización	en *Descentralización	en		

	salud.	salud..... *Ampliación de cobertura del aseguramiento al régimen subsidiado..... *Contratación con promotores de salud..... *Ampliación de cobertura de profesionales en la prestación del servicio de salud..... *Creación de una farmacia como ente público..... *Dotación de los puestos de salud.....	X X X X X X	X X X X	X X X
	*Mejoramiento de la infraestructura.	*Mantenimiento y/o mejoramiento de los puestos de salud.....	X	X	X
Transporte	*Mejoramiento de la calidad en la prestación del servicio.	*Apoyo a la creación de una cooperativa de transportadores municipal..... *Ampliación de rutas municipales e intermunicipales.....	X X	X X	X X
Equipamiento	*Mejoramiento Plaza de ferias.	*Mantenimiento y/o mejoramiento plaza de ferias municipal..... *Adecuación Sanitaria Plaza de Ferias.....	X X	X X	X X
Seguridad Social	*Seguridad civil	Compra de lote y/o estación de policía.....	X	X	
	*Seguridad social	*Apoyo a la creación de grupos de seguridad social.. *Apoyo a la creación de comités de protección familiar, comisaria de familia, etc..... *Apoyo a la construcción de una sala de velación.....	X X X	X X X	
Deportes y recreación	*Infraestructura adecuada.	*Compra de predios de interés público para la práctica del deporte y la recreación..... *Construcción parques infantiles urbanos y rurales.. *Mantenimiento y/o mejoramiento de escenarios deportivos y recreativos..... *Construcción Coliseo Cubierto área urbana..... *Construcción polideportivos veredales.....	X X X X X	X X X X	X X X X
	*Formación deportiva.	*Creación de escuelas de formación.....	X	X	
Cultura	*Organización administrativa	*Creación casa de la cultura municipal.....	X		

	*Infraestructura adecuada.	*Compra de lote y/o construcción casa de la Cultura.....	X	X	X
		*Dotación escenarios culturales.....	X	X	X

ARTICULO 316. - Por estar pendiente del concepto ambiental por parte de la Corporación autónoma regional (CAR) sobre el **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** se autorizan exclusivamente los posibles ajustes de este Acuerdo a los conceptos de la CAR.

ARTICULO 317. - Se autorizan las posibles correcciones de forma o de transcripción del Documento mas no de contenidos del presente Acuerdo de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 318. - VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación por parte del señor Alcalde Municipal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PRIMER DEBATE EN COMISION: FEBRERO 03 DE 2001

SEGUNDO DEBATE EN PLENARIA: FEBRERO 10 DE 2001

MEDARDO GOMEZ SARMIENTO
Presidente

ROSA E. LUQUE ENRIQUEZ
Secretaria Concejo