



**CONCEJO MUNICIPAL
MESETAS - META
REPÚBLICA DE COLOMBIA**

PROYECTO DE ACUERDO
Septiembre de 2003

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE CLASIFICAN Y DEFINEN LOS
USOS DEL SUELO, SE ESTABLECE LA NORMATIVIDAD
URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE Y SE TRAZAN LOS PLANES
QUE REGISTRARÁN EL DESARROLLO FUTURO DEL TERRITORIO
MUNICIPAL.**

El Concejo Municipal de Mesetas - Meta, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los numerales 7° y 9° del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y la Ley 388 en particular en su artículo 25,

Y CONSIDERANDO:

1. Que la modernización estatal incluye la descentralización y autonomía municipal como herramientas para orientar su futuro desarrollo.
2. Que el municipio carece de la normatividad necesaria para programar y planificar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva su desarrollo.
3. Que los municipios cuentan con base legal suficiente para organizar su desarrollo territorial así:
 - Constitución Política: Artículos 311 y 313.
 - Ley 152 de 1994, artículo 41, prevé que además del Plan de Desarrollo, contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial.
 - Ley 99 de 1993 artículo 65 numeral 8, establece que deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo.
 - Ley 388 de 1997, modifica la Ley 9 de 1989. Establece la obligación de expedir el Plan de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.



-
4. Que de conformidad a las normas superiores citadas, los planes de desarrollo deben preservar la integridad cultural y medioambiental, incrementando la calidad de vida de los pobladores.
5. Que es imperativo:
- Contar con un reglamento de usos del suelo de su territorio.
 - Dictar las normas para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.
 - Armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la población municipal, regional y sectorial.
 - Fijar de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades.

ACUERDA:

ARTÍCULO 1. Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial acorde a la presentación y especialización de la siguiente información:

1. Documento Técnico
2. Proyecto de Acuerdo
3. Documento Resumen

ARTÍCULO 2. Adóptese El Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Mesetas, consignado en los siguientes títulos, capítulos, artículos, párrafos e incisos. Hacen parte integral del mismo los planos, gráficas y documentos de soporte.

ARTICULO 3. VIGENCIA DE LOS CONTENIDOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

De conformidad con la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Mesetas adoptado con el presente Acuerdo tendrá una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente administración municipal y tres (3) periodos constitucionales de alcalde más.



TITULO I
COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

CAPITULO I.
POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO
TERRITORIAL

ARTÍCULO 4: POLÍTICAS

Las políticas de desarrollo municipal, son el resultado de la participación activa de la comunidad, apoyando las siguientes acciones de la administración.

- Alcanzar un desarrollo administrativo coherente con las necesidades del territorio.
- Encausar los recursos humanos, científicos, tecnológicos, físicos y financieros de la instituciones nacionales, departamentales y regionales para apoyar el desarrollo local.
- Preservar y proteger de las cuencas hidrográficas.
- Recuperar las zonas de conservación.
- Implementar las acciones necesarias para controlar las amenazas y riesgos de las zonas municipales en donde se presentan.
- Impulsar la conservación de los ecosistemas municipales.
- Actuar de forma concertada con la comunidad y el sector privado, para la adopción de las acciones que más favorezcan el desarrollo municipal.
- Asegurar que las actividades propias de cada unidad de la zonificación de suelos se desenvuelvan adecuadamente, para mejorar y garantizar la sostenibilidad.
- Preservar y motivar la búsqueda de la identidad cultural.
- Promover en la población el sentido de pertenencia.
- Concienciar a los ciudadanos de sus deberes y derechos y de su papel en el desarrollo municipal.
- Asistir socialmente a grupos vulnerables.
- Mejorar las condiciones y calidad de vida de la población.
- Mejorar las condiciones culturales y educativas de la población.
- Dinamizar el desarrollo económico de la región.



ARTÍCULO 5: OBJETIVOS

Objetivo General

El Esquema de Ordenamiento Territorial busca guiar el progreso municipal mediante la identificación, análisis y obtención concertada de soluciones ambientalmente sanas a los problemas, motivando en la población el auto desarrollo.

Objetivos Específicos

- Fortalecer institucionalmente a Mesetas a través del cumplimiento de: las normas vigentes que regulan su funcionamiento, los programas administrativos municipales y la divulgación masiva de los mecanismos de participación ciudadana.
- Recuperar las áreas afectadas por la deforestación y la disminución de especies vegetales a través de programas de reforestación que permitan instaurar programas de cuidado de las cuencas y los nacedores.
- Proteger, conservar y controlar el desarrollo de actividades productivas aplicando tecnologías ambientalmente sanas.
- Elaborar estudios para establecer el potencial de uso del subsuelo.
- Mejorar las condiciones del sistema de acueducto ampliando su cobertura, eliminando fugas y mejorando la potabilidad del agua, con el fin de brindar un apropiado servicio bajo un marco de autosostenibilidad del sistema.
- Lograr que la comunidad rural del municipio goce de un servicio de acueducto de gran calidad para elevar su nivel de vida y disminuir los riesgos de enfermedades epidemiológicas, todo esto bajo el marco de la concienciación del uso racional del recurso hídrico.
- Mejorar Las condiciones sanitarias y ambientales ampliando y mejorando el sistema actual de alcantarillado y dándole un tratamiento a las aguas residuales.
- Lograr que todas las viviendas rurales posean un mínimo sistema de saneamiento básico o en su defecto sistemas de tratamiento de aguas residuales caseros alternativos.



- Perfeccionar los programas de manejo integral de residuos sólidos, para que el municipio cumpla con las normas ambientales y la comunidad goce de un medio ambiente sano.
- Reducir la contaminación ambiental debida a los mecanismos de disposición de residuos sólidos generados por la población rural.
- Ofrecer a la comunidad un servicio de energía eléctrica destacado por su calidad a un costo justo y fortalecer los canales de interacción con la ciudadanía para superar eficientemente los problemas que se deriven de la prestación de este servicio.
- Llevar energía eléctrica a las áreas rurales que no posean este servicio y mejorar las redes existentes con el fin de mejorar la calidad de vida y contribuir al desarrollo, propiciando el incremento de la producción agrícola y evitando la migración del campo a la ciudad.
- Mejorar las condiciones de vida de la población rural y urbana para evitar su migración.
- Generar fuentes de ingresos para la comunidad del municipio que le permitan elevar su calidad de vida.
- Fortalecer los sistemas de participación ciudadana e incrementar el interés comunitario.
- Generar un espacio donde el individuo desarrolle su vida de manera armónica con el entorno.
- Brindar a la comunidad un hábitat digno que satisfaga sus necesidades básicas con especial interés en el desarrollo de los grupos sociales más vulnerables.
- Implementar una red vial y un sistema de transporte que estén acorde a las necesidades sociales, económicas y funcionales del municipio.
- Incrementar la cobertura y la calidad de la prestación del servicio de salud pública.
- Ampliar la cobertura y mejorar la calidad de la educación en especial en el área rural del municipio, al igual que aumentar de la oferta técnica por medio de la creación de programas alternativos que se ajusten a las verdaderas demandas de la población estudiantil y del municipio



- Propender por una formación integral del ser social que fortalezca la convivencia y fomente el sentido de pertenencia, la participación ciudadana, la convivencia pacífica y el respeto por las costumbres, así como el acceso amplio y democrático a la creación y disfrute de las diversas manifestaciones culturales en condiciones de equidad, dignidad y libertad.
- Ofrecer alternativas para el aprovechamiento del tiempo libre que fomenten la integración, participación y convivencia pacífica, mediante el desarrollo de las capacidades físicas de la población en diferentes disciplinas deportivas.
- Apoyar el desarrollo de actividades agropecuarias sostenibles que permitan mejorar la calidad de vida de la población a la vez que redunden en el crecimiento económico y funcional del municipio.
- Estimular el crecimiento y fortalecimiento del sector secundario de la economía dentro del municipio.
- Propiciar el desarrollo y fortalecimiento del sector terciario de la economía dentro del municipio.
- Lograr una interacción regional eficiente de las relaciones económicas, sociales, culturales y ambientales intermunicipales que favorezcan el desarrollo de Mesetas, bajo condiciones de dignidad, equidad, democracia y libertad que se reflejen en una mejor calidad de vida para sus habitantes

ARTÍCULO 6: ESTRATEGIAS

- Determinar claramente los límites municipales y la actualización catastral, para que la administración pueda prestar una mejor asistencia institucional bajo un marco de transparencia y participación comunitaria.
- Conservar la cobertura vegetal a través de actividades con comunitarias encaminadas a la reducción del impacto antrópico, estimulando el aprovechamiento adecuado y controlado del recurso.
- Concienciar a los habitantes sobre la importancia del cuidado de las cuencas hídricas en el desarrollo del territorio municipal a la vez que los entes administrativos alcancen el control de las mismas.



- Trabajar con los productores agropecuarios en la implantación de sistemas agrícolas acordes con las características del suelo.
- Crear los mecanismos necesarios que permita darle el uso adecuado al suelo sin que se generen daños ambientales y se logre un mayor aprovechamiento del mismo.
- Incentivar el conocimiento del subsuelo para aprovechar sus potencialidades y a la vez crear acciones para su cuidado.
- Identificar las fuentes contaminantes del aire y crear los medios para mitigar y controlar el impacto ambiental que generan.
- Identificar inicialmente los problemas relacionados con el sistema de prestación de agua potable para llevar a cabo acciones específicas y dirigir los recursos económicos de orden municipal para atraer otros como parte de cofinanciación.
- Implementar acciones para lograr que todas las veredas del municipio tengan acceso al servicio de acueducto, mejorando las condiciones de vida de sus habitantes.
- Establecer las acciones necesarias tendientes a la adquisición de una red moderna de alcantarillado de aguas residuales y aguas lluvias que cubra las nuevas zonas de expansión y a la vez permita dar inicio al plan vial municipal.
- Concienciar a los habitantes rurales sobre la importancia de no arrojar vertimientos líquidos contaminantes a las fuentes naturales de agua y a la vez implementar proyectos de saneamiento para corregir el impacto generado.
- Fortalecer el programa de manejo de residuos sólidos llevado actualmente por la ESP mediante acciones de gestión, divulgación y tecnificación.
- Concienciar a la población urbana del impacto ambiental que genera la disposición inadecuada de los residuos sólidos y a la vez adoptar medidas para manejar integralmente los desechos.
- Concienciar a los habitantes rurales sobre la importancia de realizar una adecuada disposición de los desechos sólidos e implementar proyectos de saneamiento para mitigar el impacto generado.



- Crear los medios para lograr un acercamiento entre la ESP y los usuarios del servicio de energía eléctrica y establecer las acciones necesarias que permitan satisfacer la demanda del servicio.
- Gestionar la consecución del sistema de energía eléctrica a través de organismos vinculados al sector con apoyo de la comunidad para las áreas que carecen del servicio.
- Promover acciones orientadas a mejorar la calidad de vida de los habitantes a través del fortalecimiento de los grupos étnicos, de los mecanismos de participación ciudadana y de las actividades que le permitan a los ciudadanos gozar de un entorno más sano.
- Apoyar las iniciativas que estimulen la creación de empleo y el incremento de las actuales plazas mediante la formación de grupos de economía solidaria, capacitación a microempresarios.
- Fortalecer los mecanismos de participación ciudadana a través de medios de comunicación directa y eficaz con la Administración Municipal.
- Analizar el estado actual y determinar las necesidades de diseño, construcción, adecuación y mantenimiento que requieren los equipamientos urbanos actuales y los que el municipio identifique como indispensables para responder a los requerimientos de desarrollo propio de las actividades de sus habitantes.
- Atender la demanda local de vivienda por medio de la gestión de proyectos, creación y apoyo a juntas de vivienda y destinación de recursos financieros propios y territoriales.
- Llevar a cabo los diseños, construcción, adecuación y mantenimiento de las vías que permitan alcanzar un desarrollo funcional del municipio estimulando el progreso local.
- Llevar a cabo acciones de mejoras físicas e incremento de la calidad y cobertura de la atención educativa que potencialicen la capacidad de desarrollo municipal
- Mediante el apoyo de actividades culturales crear los espacios que fortalezcan el sentido de pertenencia, los valores humanos y estimulen el desarrollo de las capacidades literarias, escénicas y musicales de los habitantes que aviven la convivencia cívica, participativa y solidaria.



- Generar acciones que permitan la masificación del deporte ampliando la infraestructura y la cobertura, diversificando las actividades deportivas, creando escuelas de formación y desarrollando programas para competir a nivel departamental.
- Desarrollar las acciones que permitan vigorizar los procesos productivos agropecuarios a través de la generación de mecanismos asociativos y la jerarquización de productos potencialmente más rentables fortalecedores del mercado para estimular el crecimiento del sector más importante de la economía local.
- Establecer medios de apoyo a los microempresarios locales que les permita tecnificarse, presentándose como una alternativa para darle valor agregado a los productos agropecuarios complementando y fortaleciendo la economía del municipio.
- Establecer las bases para el desarrollo de actividades vinculadas a la explotación eco turística de la región y al fortalecimiento del sector de los servicios que modifiquen la imagen municipal y atraigan nuevas inversiones.
- Crear los medios para que el municipio solucione los problemas comunes con sus vecinos.

CAPITULO II ADOPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTICULO 7. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL.

El municipio de Mesetas esta situado geográficamente en la parte central de la República de Colombia, sobre el llamado piedemonte llanero, en la zona occidental del departamento del Meta. Corresponde a la región de la Orinoquía, en consecuencia todas las acciones, planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región. [Ver el plano número CG-1 Ubicación geográfica.](#)

ARTICULO 8. LIMITES TERRITORIALES.

Son los establecidos en las ordenanzas departamentales correspondientes. [Plano número CG 1. Ubicación geográfica.](#)



ARTICULO 9. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA.

Para fines administrativos y de gestión pública, se adopta la siguiente división territorial, [presentada en los planos CG-5 Clasificación del suelo urbano de la cabecera municipal](#) y [SA- 1 División política veredal](#)

Tabla 1. División Administrativa Municipal

División Administrativa Mesetas – Meta	Cabecera Municipal	Barrios	Centro	
	Área Rural		Inspecciones	El Prado
				Villa Lucía
				Jaime Pardo Leal
			Veredas	El Jardín
		Jardín de las Peñas		
		El Mirador		
		Brisas del Duda		
		Villa Lucía		
		El Paraíso		
		Horizonte		
		El Tique		
		Las Flores		
		Guaimaral		
		Montebello		
		La Cominera		
		El Diamante		
		El Mirador		
		Las Mercedes		
		Ondas del Cafre		
	La Florida			
	El Jazmín			
	La Guajira			
	Las Rosas			
Los Alpes				
Las Brisas				
Alto Cafre				
Betania				
Los Naranjos				
Payandesal				



		Las Brumas
		La Marina
		La Argentina
		La Cristalina
		La Libertad
		Los Andes
		El Gobernador
		El Sinai
		Alto Andes
		San Fernando
		Nueva Esperanza
		El Piñal
		Buena Vista
		La Unión
		La Reforma Oriente
		Bajo Cuncia
		La Barrialosa
		El Porvenir
		La Cabaña
		Las Colinas
		La Paz
		El Palmar
		San Miguel
		Cafetales
		La Cascada
		Brisas del Duda
		El Cairo
		El Turpial
		La Frontera
		Puerto Nariño
		San Isidro
		Santa Elena

Fuente: Adaptación Datos Equipo E.O.T., 2003

ARTICULO 10._ CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO TERRITORIAL.

De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el Municipio de Mesetas el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo



de expansión urbana, suelo suburbano, suelo rural y suelo de protección, se delimitan como [aparece en el plano número CG-2 de Clasificación del Suelo Territorio](#).

ARTICULO 11. SUELO URBANO.

Comprende las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial y que cuentan con infraestructura de servicios como vías, redes de energía, acueducto, alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según el caso. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario, acorde con el artículo 31 de la Ley 388 de 1.997. [Ver el plano número CG-2 de Clasificación del Suelo Territorio](#).

PARÁGRAFO: Definición perímetro de servicios públicos domiciliarios:

El perímetro de servicios es la delimitación del área urbana de la ciudad que incluye el área desarrollada y área de desarrollo o en vía de consolidación, dotados de la infraestructura básica, en las cuales todos los predios tienen disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía y distribución de gas domiciliario.

ARTICULO 12. DELIMITACIÓN DEL SUELO DE LA CABECERA MUNICIPAL (MESETAS)

El Suelo Urbano está delimitado como se presenta en el [plano número CG-5 Clasificación y Usos del Suelo de la Cabecera Municipal de Mesetas](#) y esta definido de la siguiente forma:

Perímetro actual de cabecera municipal

1.	E = 1002921.5212	N = 866515.6768
2.	E = 1002775.0000	N = 866397.0936
3.	E = 1002911.3800	N = 866209.4400
4.	E = 1002972.5000	N = 866172.3100
5.	E = 1003018.7500	N = 866141.4344
6.	E = 1003081.2500	N = 866111.6457
7.	E = 1003190.1900	N = 866086.0000



8.	E = 1003087.1900	N = 865972.1900
9.	E = 1003292.8800	N = 865723.7500
10.	E = 1003321.3100	N = 865474.9400
11.	E = 1003331.1200	N = 865469.3800
12.	E = 1003500.1900	N = 865625.5000
13.	E = 1003616.6200	N = 865509.6900
14.	E = 1003760.5000	N = 865643.5600
15.	E = 1004002.1900	N = 865404.1900
16.	E = 1004081.1900	N = 865478.3800
17.	E = 1004029.6900	N = 865533.5000
18.	E = 1004139.6900	N = 865619.6200
19.	E = 1004290.1900	N = 865448.5600
20.	E = 1004368.5130	N = 865519.4489
21.	E = 1004183.5709	N = 865711.8507
22.	E = 1004226.3800	N = 865753.0000
23.	E = 1003964.3800	N = 866050.1900
24.	E = 1004016.6230	N = 866093.0186
25.	E = 1003939.1477	N = 866186.7899
26.	E = 1003533.6444	N = 866223.6737
27.	E = 1003433.5000	N = 866146.3800
28.	E = 1003041.4558	N = 866373.6195

Área 73.46 ha

Perímetro 5685.8 METROS LINEALES

ARTICULO 13. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA INSPECCIÓN DE JARDÍN DE PEÑAS.

El Suelo Urbano está delimitado como se presenta en el [plano número CG 6 Clasificación y usos del suelo del Casco urbano de la Inspección de Jardín de las Peñas](#) y esta definido de la siguiente forma:

1.	E = 990645.00	N = 854441.19
2.	E = 990530.06	N = 854613.62
3.	E = 990202.88	N = 854296.06
4.	E = 990358.32	N = 854164.91
5.	E = 990396.69	N = 854089.62
6.	E = 990412.00	N = 854142.00
7.	E = 990444.69	N = 854135.38
8.	E = 990491.25	N = 854065.19



9.	E = 990524.44	N = 854088.38
10.	E = 990518.19	N = 854096.94
11.	E = 990553.31	N = 854120.75
12.	E = 990488.12	N = 854191.62
13.	E = 990595.25	N = 854348.44
14.	E = 990607.44	N = 854331.88
15.	E = 990599.00	N = 854326.12
16.	E = 990625.50	N = 854285.81
17.	E = 990664.31	N = 854311.31
18.	E = 990619.12	N = 854379.69
19.	E = 990647.75	N = 854439.50

Área 12.53 ha

Perímetro 1807.3 m

ARTICULO 14. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.

Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se haya cumplido con los requerimientos estipulados.

PARÁGRAFO ÚNICO: Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión urbana que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso, y se incorporarán a la categoría de suelo urbano, siempre y cuando cuenten con la totalidad de estas dotaciones.

ARTICULO 15. DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DE LA CABECERA MUNICIPAL (MESETAS).

Para la Cabecera Municipal (Mesetas) se define como se presenta en el [plano número CG 5 Clasificación y usos del suelo de la Cabecera Municipal de Mesetas](#) de la siguiente Forma:

PERÍMETRO ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA

Por el noroeste

1.	E = 1002921.5212	N = 866515.6768
2.	E = 1002775.0000	N = 866397.0936



3.	E = 1002911.3800	N = 866209.4400
4.	E = 1002972.5000	N = 866172.3100
5.	E = 1003018.7500	N = 866141.4344
6.	E = 1003081.2500	N = 866111.6457
7.	E = 1003190.1900	N = 866086.0000
8.	E = 1003087.1900	N = 865972.1900
29.	E = 1002611.5703	N = 866887.9638
30.	E = 1002300.0000	N = 866618.2790
31.	E = 1002675.0000	N = 866165.5013

Por el sur este:

13.	E = 1003616.6200	N = 865509.6900
14.	E = 1003760.5000	N = 865643.5600
15.	E = 1004002.1900	N = 865404.1900
16.	E = 1004081.1900	N = 865478.3800
17.	E = 1004029.6900	N = 865533.5000
18.	E = 1004139.6900	N = 865619.6200
19.	E = 1004290.1900	N = 865448.5600
32.	E = 1003969.7003	N = 865158.4899

Área total: 43.2

**ARTICULO 16. DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA
INSPECCIÓN DE JARDÍN DE LAS PEÑAS.**

Para la Cabecera Municipal (Mesetas) se define como se presenta en el [plano número CG-5 y CG-6 Clasificación y usos del suelo del Casco Urbano de la Inspección de Jardín de las Peñas](#) de la siguiente Forma:

Perímetro Área De Expansión Urbana

20.	E = 990229.3162	N = 854345.0506
21.	E = 990079.6095	N = 854245.1111
22.	E = 990223.9666	N = 854028.8680
23.	E = 990373.6733	N = 854128.8075

Área total: 4.68 ha



ARTICULO 17. ÁREAS DE PROTECCIÓN EN EL SUELO URBANO.

Constituido por las zonas y áreas de terrenos cuyas características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigable para la localización de asentamientos humanos, no podrán ser objeto de urbanizar.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se establecen como áreas de protección en el Suelo Urbano las siguientes:

- ◆ Las rondas de los ríos y quebradas dentro de una franja de 30 m. a lado y lado del cauce a partir de la cota máxima de inundación.
- ◆ Subestaciones de energía (20 metros a la redonda).
- ◆ Corredores viales nacionales: Se deberá dejar un retiro de 20 metros respecto al eje de la vía.
- ◆ Corredores viales departamentales: Se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.
- ◆ Corredores viales municipales: Se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.
- ◆ Sistemas hídricos.
- ◆ Zonas verdes urbanas arborizadas.
- ◆ Centros de manzanas arborizados.
- ◆ Parques, plazas y plazoletas integrantes del espacio público.

ARTICULO 18. SUELO RURAL

Se establece como Suelo Rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales y actividades análogas. [Ver plano número CG-2 Clasificación del Territorio.](#)

ARTICULO 19. SUELO SUBURBANO.

Constituyen esta categoría acorde con el artículo 34 de la ley 388 de 1.997 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, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad,



garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios y se define tal como [aparece en el plano número CG-2 Clasificación del Territorio](#).

PARÁGRAFO 1: El municipio deberá establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura vial, de espacio público, y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

PARÁGRAFO 2: Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

ARTICULO 20. LOCALIZACIÓN MUNICIPAL DE SUELO SUBURBANO.

Se define como se presenta en el [plano número CG-2 Clasificación del Territorio](#), y está definido en los siguientes puntos:

- BRISAS DEL DUDA
- EL MIRADOR
- EL TRIQUE
- LA ARGENTINA
- LA GUAJIRA
- PUERTO NARIÑO
- SAN ISIDRO

ARTICULO 21. SUELO DE PROTECCIÓN.

Definido como por las zonas y áreas de terrenos cuyas características geográficas, paisajísticas, ambientales o étnicas o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigable para la localización de asentamientos humanos, no podrán ser objeto urbanizar.

ARTICULO 22. LOCALIZACIÓN MUNICIPAL DEL SUELO DE PROTECCIÓN.

Se define como se presenta en el [plano número CG-2 Clasificación del Territorio](#), y está dividido en las siguientes agrupaciones de áreas:



- Las zonas del territorio incluidas en el Área de Manejo Especial de La Macarena. [Ver plano número CG -3 AMEM](#)
- Las zonas que abarcan los Resguardos Indígenas de Villalucía y Ondas del Cafre.
- Los nacimientos de agua dentro de un perímetro de 100 mts. a la redonda.
- Las rondas de los ríos y quebradas dentro de una franja de 30 mts. a lado y lado del cauce a partir de la cota máxima de inundación.
- Áreas de amenaza y riesgo no mitigable, por remoción en masa, inundación, erosión fluvial, torrencialidad, deslizamiento e incendio.
- Áreas para el aprovisionamiento de servicios públicos y disposición final de residuos sólidos y líquidos.
- Corredores viales Nacionales: Se deberá dejar un retiro de 20 metros respecto al eje de la vía.
- Corredores viales Departamentales: Se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.
- Corredores viales municipales: Se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.
- Corredores de los ductos (agua, gas, derivados del petróleo, y otros, 100-300 metros).

Subestaciones de energía (50 metros a la redonda)

ARTICULO 23. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.

Son aquellas áreas que se ven afectadas directa o indirectamente por factores naturales o antrópicos que ponen en riesgo la estabilidad socio – económica y la salud humana; haciendo necesaria su reglamentación para ejercer un control y uso adecuado de estas. Las zonas consideradas de alto riesgo de desastre natural se excluyen de cualquier uso diferente a rehabilitación, recuperación, protección y restauración ecológica ambiental y demás compatibles, prohibiéndose para acciones urbanísticas de vivienda, equipamientos, infraestructura y afines.

Se define como se presenta en el [plano número CG-4-1 y CG-4-2 para sector rural y CG-5 y CG-6 para sector urbano.](#)



TITULO II

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO.

CAPITULO I

CLASIFICACIÓN GENERAL

ARTICULO 24. ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO.

Los usos del suelo se localizan de acuerdo con la zonificación determinada por el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, garantizando que cada actividad minimice los impactos negativos que se generen en el entorno debido al mismo uso o su dinámica.

Toda construcción que desee contener un uso dentro de los rangos permitidos en determinada área del suelo, deberá ser integral y suficiente, de tal forma que cumpla todas las necesidades generadas por su propia actividad y dinámica.

ARTICULO 25. CLASIFICACIÓN (APTITUD) GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO.

se establece para los anteriores usos la siguiente calificación o régimen de usos definidos como se presenta a continuación:

1. USO PRINCIPAL: Es el uso deseable predominante que coincide con la función específica o carácter asignado a áreas o zonas de actividad sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o ubicación y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

2. USO COMPLEMENTARIO: Es el uso permitido que mejora el funcionamiento del uso principal asignado a un área de actividad. Son indispensables como soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, y que contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área de actividad especializada, por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

3. USOS COMPATIBLES: Son aquellos que no se oponen, ni perturban, ni obstaculizan la actividad o función del uso principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos, no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública



4. USO CONDICIONADO: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.

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

CAPITULO II

ÁREA URBANA

ARTICULO 26. USOS DEL SUELO URBANO.

Definidos como se presentó en el capítulo de zonificación territorial en el documento técnico y en [el plano número CG-5 Clasificación y Usos del Suelo Urbano Cabecera Municipal](#), las áreas clasificadas dentro del suelo urbano son las de la cabecera municipal de Mesetas y el casco urbano de la Inspección de Jardín de las Peñas.

ARTICULO 27. DEFINICIÓN DE LA UBICACIÓN Y DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANO.

LOCALIZACIÓN: la ubicación de cada uso se presenta en el [plano CG 5 de la cabecera municipal de Mesetas](#) y en el [plano número CG 6 del casco urbano de la Inspección de Jardín de las Peñas](#).

ARTICULO 28. ÁREA RESIDENCIAL: son aquellas áreas del suelo urbano cuya actividad predominante es la vivienda.

Régimen de usos:

- *Uso Principal:* Residencial
- *Uso Complementario:* Comercio con restricción a nivel básico.
- *Uso Compatible:* Recreación, Institucional
- *Uso Condicionado:* Industrial
- *Uso Prohibido:* Industrial

ARTICULO 29. ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS: Son aquellas áreas del suelo urbano cuya actividad predominante es el desarrollo de actividades



comerciales y de oferta y prestación de servicios. Definidos aquellos establecimientos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, los cuales generan un impacto ambiental y espacial con algún grado de afectación según el uso y su entorno.

De acuerdo con su magnitud e impacto se clasifican en dos niveles, según la actividad y el servicio que prestan:

- Nivel 1: Local básico
- Nivel 2: Local Principal

Nivel 1 - Local básico

En pequeña escala y con bajo impacto que permite atender las necesidades básicas e inmediatas requeridos por la comunidad residente del sector. Y son compatible con cualquier uso principal se desarrolla en espacios compartidos con el uso residencial, adecuados mediante intervenciones arquitectónicas o en locales independientes construidos como complemento a edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar y su funcionamiento posee las siguientes características:

- Venta de bienes y servicios de primera necesidad.
- No requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
- No requiere servicio de infraestructura especial.
- No requiere ni genera usos complementarios.
- Cumplen con los requerimientos mínimos exigidos.
- No requiere zonas de bodegaje de gran capacidad.
- No generan gran volumen de empleo.
- Es compatible con todos los usos.



La venta de bienes se desglosa en alimentos y víveres de consumo diario, artículos farmacéuticos y de tocador.

La venta de servicios se compone de misceláneas, papelerías, cafeterías, panaderías, fruterías y similares, salas de belleza, oficinas de técnicos, especialistas y profesionales en general, agencias de viajes, modisterías y sastrerías.

Requisitos Básicos:

- Localización permitida según usos del suelo
- Área máxima ocupada será de 25 m².
- Con un frente mínimo de 3 m.
- El índice máximo de ocupación es del cinco (5%) por ciento con respecto al área construida de la vivienda.
- Las nuevas urbanizaciones aprobadas y licenciadas a partir de la vigencia de este acuerdo deberán ubicar dentro del área urbanizada locales para uso del comercio Nivel 1 independientes de las vivienda, diseñados y equipados para tal fin, cumpliendo con los anteriores requisitos.
- Para el desarrollo de una actividad afín al uso principal, ubicada en zonas no residenciales, ésta deberá contar con un área no inferior a ocho metros cuadrados (8 m²), debidamente adecuada mediante intervención arquitectónica y la actividad no podrá obstaculizar el acceso al interior del predio o la circulación en el mismo.

Nivel 2 - local principal o de cobertura zonal

En pequeña escala y bajo impacto, permite atender las necesidades básicas y primarias de la población con cobertura municipal. Incluye gran diversidad de



usos comerciales y se presenta en construcciones de locales nuevos independientes, en espacios originalmente destinados al uso residencial, con adecuaciones totales o parciales, en establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos. Los anteriores presenta las siguientes características:

- Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.
- Actividades mercantiles de venta de servicios.
- Generación mediana de empleo.
- Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios.
- Funciona en horarios laborales diurnos y nocturnos con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- Pueden requerir servicios de infraestructura específicos.
- Requiere de estructuras capaces de asumir los volúmenes internos generados por la actividad.
- Requieren de zonas especializadas de cargue y descargue y vías de acceso importantes.
- Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.
- Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño.

Se considera de mediano impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbano causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que de lugar.

La venta de bienes se desglosa así: Alimentos, rancho y licores en horarios reglamentados por la alcaldía, textiles en general, artículos de cuero, artículos para el hogar, ferretería y construcción, artículos de uso variado al detal



(maquinaria industrial liviana, venta de bicicletas y repuestos, venta de accesorios para automóviles).

La venta de servicios se compone de: Financieros y bancarios, servicios turísticos, servicios de salud. Centro educativos, sauna, baños turcos, centro de estética y gimnasios, discotecas bajo permiso expreso de la alcaldía, billares bajo permiso de la alcaldía, casas de citas bajo permiso de la alcaldía.

Régimen de usos:

- *Uso Principal:* Comercial Tipo I y II
- *Uso Complementario:* Residencial
- *Uso Compatible:* Institucional
- *Uso Condicionado:* Industrial
- *Uso Prohibido:* Instalación de equipamientos peligrosos

ARTICULO 30. ÁREA INSTITUCIONAL: Son aquellas áreas del suelo urbano en las que se encuentran agrupadas los centros de atención de las distintas instituciones municipales como la administración local.

Régimen de usos:

- *Uso Principal:* Institucional
- *Uso Complementario:* Recreativo, cultural.
- *Uso Compatible:* Residencial, comercial.
- *Uso Prohibido:* Industrial.

ARTICULO 31. ÁREA INDUSTRIAL: Son aquellas áreas donde se permite la instalación de empresas que desarrollan actividades industriales o de transformación de productos.

Régimen de usos:

- *Uso Principal:* Industrial
- *Uso Complementario:* Institucional
- *Uso Compatible:*
- *Uso Condicionado:* Residencial
- *Uso Prohibido:* Recreativo



ARTICULO 32. ÁREA DE RECREACIÓN: Son las áreas destinadas al disfrute por parte de la comunidad en acciones de esparcimiento que pueden ser activas como las prácticas deportivas o pasivas como las caminatas ecológicas y prácticas afines.

Régimen de usos:

- *Uso Principal:* Recreativo.
- *Uso Complementario:* Cultural.
- *Uso Compatible:* Institucional, residencial.
- *Uso Condicionado:* Comercial
- *Uso Prohibido:* Industrial.

ARTICULO 33. ÁREA DE PROTECCIÓN: Constituido por las zonas y áreas de terrenos cuyas características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras destinadas a la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigable para la localización de asentamientos humanos, no podrán ser objeto de urbanizar.

Régimen de usos:

- *Uso Principal:* Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- *Uso Complementario:* Actividades de investigación
- *Uso Compatible:* Recreación pasiva o contemplativa.
- *Uso Condicionado:* Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo par actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
- *Uso Prohibido:* Agropecuario, industrial, urbano y suburbano, minería, loteo y construcción de viviendas, tala y rocería de la vegetación.



CAPITULO III

AREA RURAL

ARTICULO 34. USOS DEL SUELO RURAL

Para efectos del presente acuerdo, el uso del suelo rural del municipio de Mesetas, Meta se clasifica en actividades de carácter rural que presentan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural, igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación. [Ver plano No. CG-7 Usos del suelo rural.](#)

ARTICULO 35. DEFINICIÓN DE LA UBICACIÓN Y DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO RURAL.

LOCALIZACIÓN: la ubicación de cada uso se presenta en el [plano número CG-7 Usos del suelo rural](#)

ARTICULO 36. ÁREA DE PROTECCIÓN. Forman parte de las áreas de protección del área rural las zonas de terreno que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por forma parte de la zona de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios, tienen restringida la posibilidad de ser urbanizadas.

Para efectos del presente acuerdo forman parte del área de conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales aquellas que se definen a continuación:

- ♦ Áreas periféricas a nacimientos, causes de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, pantanos y humedales.
- ♦ Categorías de manejo y administración.
 - Distritos de manejo integrado.
 - Distritos de conservación de suelos y restauración ecológica.
 - Áreas de recreación ecoturística.
 - Áreas de protección de infraestructura para servicios públicos.

Áreas periféricas a nacimientos, causes de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, pantanos y humedales. Son franjas de suelos de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, pantanos, embalses y



alrededor de humedales fundamentales para el desarrollo municipal y conservación del equilibrio ecológico.

Régimen de usos:

- *Uso principal:* Conservación del suelo y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- *Uso compatible:* Recreación pasiva o contemplativa.
- *Uso condicionado:* Captación de agua o uso de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua, ni se realice sobre los nacimientos, Explotación de recursos naturales no renovables bajo aprobación de la autoridad ambiental competente. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
- *Uso prohibido:* usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

ARTICULO 37. ÁREA DE BOSQUE PROTECTOR: Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas o conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración por parte del municipio.

Régimen de usos:

- *Uso principal:* Recuperación y conservación forestal.
- *Uso compatible:* Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa.
- *Uso condicionado:* Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios siempre y cuando en su obtención no se requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general, Explotación de recursos naturales no renovables bajo aprobación de la autoridad ambiental competente.
- *Uso prohibido:* agropecuario, industrial, urbano, institucional, loteo para fines de construcción de vivienda, caza, quema y tala de vegetación nativa.



ARTICULO 38. ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA: Harán parte de ellas aquellas destinadas a la agricultura y/o ganadería, sean estos de tipo tradicional o semiintensiva.

Régimen de usos:

- *Uso principal:* Agropecuario tradicional y forestal. Se dedicara como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector, para promover la formación de la malla ambiental.
- *Uso compatible:* Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cuniculas y silvícola.
- *Uso condicionado:* 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, Explotación de recursos naturales no renovables bajo aprobación de la autoridad ambiental competente.
- *Uso prohibido:* Usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufactura.

ARTICULO 39. SUELO SUBURBANO: Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y cure pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

Régimen de usos:

- *Uso principal:* Agropecuario y forestal.
- *Uso compatible:* Servicios comunitarios de carácter rural.
- *Uso condicionado:* Construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos interregionales.
- *Uso prohibido:* Urbano Son franjas de suelo de por lo menos cien metros a la redonda medidos a partir de nacimientos y no inferior a treinta metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas, arroyos (permanentes o no), fundamentales para el desarrollo municipal y conservación del equilibrio ecológico. Constituidos por los terrenos destinados a uso agrícola y ganaderos no aptos para el uso urbano.



CAPÍTULO IV

NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO

ARTICULO 40. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO, UBICACIÓN Y NORMAS MÍNIMAS.

Se expedirá el certificado de usos del suelo, ubicación y normas mínimas a las actividades que se desarrollen en construcciones que cumplan con la totalidad de las normas establecidas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Los establecimientos que desarrollen un uso diferente al autorizado mediante el certificado de usos del suelo, ubicación y normas mínimas serán sancionadas conforme a lo previsto en la Ley 388 de 1997, Decreto 1052 de 1998 y demás leyes, decretos o acuerdos que los reglamenten o modifiquen

ARTICULO 41. CONCEPTOS REQUERIDOS

La Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, conceptuará previamente sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación de avisos publicitarios, alteración del espacio público, tala de árboles (previo permiso de CORMACARENA), y estacionamientos públicos que pretendan adelantar en cualquier zona, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

TITULO III

COMPONENTE URBANO

CAPITULO I

PLAN DE VÍAS

ARTICULO 42. Está constituido por la agrupación de las vías que hacen parte de la malla urbana y la red rural permitiendo la intercomunicación al interior del territorio del municipio como de este con la región y la Nación, para lo cual se adoptan los respectivos Planes Viales urbanos y rurales.



ARTICULO 43. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL

El sistema vial de Mesetas está constituido por las vías Nacionales, Regionales, Urbanas y Rurales que atraviesan el territorio Municipal, tal como se muestra en el [plano número SS-1 Vías Municipales](#).

ARTICULO 44. PLAN VIAL URBANO

Para lograr el desarrollo funcional necesario del área urbana del Municipio que permita alcanzar los objetivos trazados en el E.O.T, se adopta el Plan vial urbano presentado en el [plano número SS-2 Plan Vial Cabecera Municipal](#).

ARTICULO 45. NORMAS PARA CONSTRUCCIÓN VÍAL EN LOS CASCOS URBANOS.

Tabla 2. Vías En Nuevas Urbanizaciones (Valores En Metros)

VIA	PARAMENTO A PARAMENTO	ANDEN	CALZADA	SEPARADOR
Vía principal	Mínima 21.0	2.25	Mínima 7.5	1.50
Vía secundaria	19.0	2.00	7.0	1,5
Vía local (VL1)	17.0	1.75	6.0	1.5
Vía local (VL2)	15.5	1.5	5,5	1,5
Vía local (VL3)	11.0	1.5	8.0	-

Para las vías peatonales la sección será definida por Planeación Municipal, pero en ningún caso podrá ser menor de 2,20 metros y no se permiten accesos a viviendas por este tipo de vías.



ARTICULO 46. RETIROS OBLIGATORIOS DE PARAMENTOS DE CONSTRUCCIONES VIALES NUEVAS.

Decreto, 948/95, Art. 53. El diseño y construcción de nuevas vías de alta circulación vehicular, en áreas urbanas o cercanos a poblados o asentamientos humanos, deberá contar con zonas de amortiguación de ruido de 10 metros, y con elementos de mitigación del ruido ambiental.

- Vías nacionales: Se deberá dejar un retiro de 20 metros respecto al eje de la vía.
- Vías departamentales: Se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.
- Vías municipales: Se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.

Normas Mínimas de Habitabilidad y Seguridad.

ARTICULO 47. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas y dentro del perímetro urbano, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Las especificaciones técnicas de diseño serán establecidas por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 48. Cuando se realice un nuevo desarrollo en los sectores suburbano y rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 49. Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización, de acuerdo con el estatuto de valorización vigente.

ARTICULO 50. Facúltese al alcalde municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 51. La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías, tomando como



criterios evaluadores la cantidad y flujo vehicular, el ancho de la vía y las características de su diseño y la preservación de las áreas de conservación como de las residenciales.

ARTICULO 52. NOMENCLATURA URBANA

La Oficina de Planeación Municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente.

PARÁGRAFO ÚNICO: *Fijación de nomenclatura.* La fijación de la nomenclatura es función de la Oficina de Planeación Municipal. Expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

ARTICULO 53. PLAN VIAL RURAL

Para el área rural las vías deberán contar con un sistema de mantenimiento adecuado que les permita ser utilizadas durante todo el año sin que se vean afectadas durante los meses de lluvia, lo que se complementará con la construcción de puentes, pontones y obras de arte viales que permitirán el permanente tránsito vehicular.

CAPITULO II ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 54. ESPACIO PÚBLICO

Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Constituyen el Espacio Público de la ciudad, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de



los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación de las playas fluviales, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso y el disfrute colectivo.

ARTICULO 55. El destino de los bienes de uso público en el espacio público, áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por el Concejo a iniciativa del Alcalde y la comunidad siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

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

ARTICULO 56. PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

- a) Recuperación y mejoramiento del espacio público urbano y rural.
- b) El espacio público es patrimonio colectivo que debe ser disfrutado sin ningún tipo de limitación por los habitantes en general.
- c) Los parques o sitios de esparcimiento público, son de uso exclusivo para tal fin, por lo tanto no serán dados en concesión, venta o donación.
- d) Integración comunitaria que se ejerce en el espacio público por los procesos sociales, económicos públicos y privados.
- e) La prevalencia del interés colectivo sobre el particular.
- f) Toda persona tiene derecho a disfrutar del ambiente sano, así como también el deber de cuidarlo y preservarlo.
- g) Prevalencia del espacio público sobre los demás sistemas estructurantes del territorio municipal.



CAPÍTULO III

PLAN DE SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 57. SISTEMA DE SERVICIOS DOMICILIARIOS.

Conformado por las instalaciones, redes, equipamientos, dotación y administración como elementos esenciales del bienestar y la calidad de vida de los pobladores de Mesetas, incluyen los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica y telecomunicaciones. Se dimensionarán y planificarán prospectivamente con relación al desarrollo urbanístico y territorial. Se articularán con sus respectivos planes sectoriales.

ARTICULO 58. Debido al desconocimiento del funcionamiento y comportamiento del sistema y las fallas puntuales que posee la infraestructura de servicios públicos dentro del territorio del municipio, la administración Municipal debe formular:

- Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para el suelo urbano: Realizar el levantamiento de catastro de la red de servicios de acueducto y alcantarillado, energía (plan de desarrollo eléctrico), telefonía y aseo. durante el primer año de vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para centros poblados, realizar el levantamiento de catastro de la red de servicios de: acueducto y alcantarillado, energía (plan de desarrollo eléctrico), de telefonía, alumbrado público y de aseo
- Catastro de la red de servicio de energía y telefonía y los diferentes sistemas de acueducto y alcantarillado en la zona rural.

ARTICULO 59. Los nuevos desarrollos urbanísticos que se construyan, deberán contar con instalaciones de servicios domiciliarios, de acuerdo con las especificaciones de cada una de las empresas de servicios.

ARTICULO 60. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio. Para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demeritar que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.



CAPITULO IV EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 61. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, centros de atención de emergencias y todos aquellos complementarios para las actividades y desarrollo en comunidad.

ARTICULO 62. La Administración Municipal se encargará de la aplicación de sistemas evaluativos técnicos periódicos que permitan controlar el desempeño y la funcionalidad de los equipamientos, con cuyos resultados realizará los ajustes necesarios que permitan ofrecer a la comunidad una mejor calidad de vida.

ARTICULO 63. Este Acuerdo adopta para el tratamiento de los equipamientos municipales lo propuesto en el documento técnico del E.O.T y en los planos que lo acompañan y se ciñe a las normas que rigen su construcción, funcionamiento y mantenimiento y a aquellas que las entidades pertinentes dispongan para cada uno.

CAPÍTULO V NORMATIVA URBANA

ARTICULO 64. MODALIDADES O TIPOS DEL USO RESIDENCIAL.

De acuerdo con las características prediales de las edificaciones y su régimen de propiedad, podemos clasificarlo en:

- Tipo I: Vivienda Unifamiliar.
- Tipo II: Vivienda Bifamiliar.
- Tipo III: Vivienda Multifamiliar.
- Tipo IV: Vivienda en Conjuntos Abiertos o Cerrados.

ARTICULO 65. TIPO I: VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Corresponde a la edificación de uso residencial, en la cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a la actividad habitacional de un solo núcleo familiar y se caracteriza por:



- No compartir con los demás inmuebles del sector ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
- No compartir los servicios complementarios requeridos para su consolidación.
- Puede ser aislada o adosada.

ARTICULO 66. TIPO II: VIVIENDA BIFAMILIAR.

Corresponde a la edificación de uso residencial, en la cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales destinada a la actividad habitacional de dos núcleos familiares con viviendas independientes y se caracteriza por:

- Comparte en común y pro-indiviso la propiedad del terreno.
- Compartir en común elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos.
- Pueden ir adosadas ó pareadas.

ARTICULO 67. TIPO III: VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

Corresponde a edificaciones de uso residencial, desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de dos unidades prediales independientes, generalmente en altura, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal y se caracteriza por:

- Prever áreas y servicios comunales dentro de los edificios.
- No generar impacto social.
- Presentar una densidad alta.
- Presentar mayores índices de construcción
- Presenta menores Índices de ocupación por predio.
- Permitir la utilización intensiva del suelo urbano dentro de esta modalidad.

ARTICULO 68. TIPO IV: VIVIENDA EN CONJUNTOS ABIERTOS O CERRADOS.

Corresponde a edificaciones de uso residencial, conformadas por varias construcciones y pueden estar constituidas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar y se caracteriza por:

- Compartir las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación.
- Comparten áreas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, áreas de estacionamiento, áreas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros.



- Las anteriores áreas pueden ser abiertas al espacio público integrándose a la malla y estructura urbana.

CAPITULO VI

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTICULO 69. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Con el propósito de poder aplicar los criterios del ordenamiento urbanístico y arquitectónico, se establecerán las siguientes normas:

Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por la presente norma.

ARTICULO 70. TAMAÑO DEL LOTE

Dentro de la zona urbana municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas menores a 70 m² y frentes no menores a 6 m.

ARTICULO 71. DENSIDAD MÁXIMA.

Para el casco urbano la densidad máxima será de 80 casas por hectárea.

ARTICULO 72. MUROS COMPARTIDOS.

Cuando se proyecten viviendas que comparten elementos estructurales (muros), el espesor de los muros compartidos o medianeros no podrá ser inferior a un 1.5 metros del espesor requerido por el diseño estructural, ni menor a 14 cm.

PARÁGRAFO: El número de viviendas que compartan elementos estructurantes no podrá ser mayor de dos (2) unidades.

ARTICULO 73. TAMAÑO Y FRENTE MÍNIMO DEL LOTE.

Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios de los específicamente indicados en los artículos tal, tal y 73. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción de la presente norma, se registrarán por las



mismas normas urbanísticas que se aplicarán como caso especial, en cada zona, con el fin de facilitar su desarrollo.

ARTICULO 74. DENSIDAD MÁXIMA.

La densidad es el resultante de la aplicación de todas las demás normas urbanísticas en el tratamiento de desarrollo residencial urbano. La densidad máxima permitida es: 80 viviendas / ha.

ARTICULO 75. ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN.

Los índices de ocupación permitidos para el área urbana de la zona central, será del 70% del área total del predio y en las zonas de desarrollo la densidad máxima será del 60% del total del predio.

ARTICULO 76. ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES

Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

Tabla 3. Alturas máximas de construcción

Tipo de construcción		Altura
Un piso	A cumbre	5.00 m
Un piso y altillo	A cumbre	5.00 m
Dos pisos	A cumbre	6.50 m
Dos pisos y altillo	A cumbre	8.00 m

PARÁGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilizados o decorativos deberán incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARÁGRAFO 2: para instalaciones o construcciones especiales que requieren para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre se deberá formular la respectiva consulta a la Oficina de Planeación.

ARTICULO 77. RETROCESO A PARAMENTO.

Para obtener la licencia de construcción, todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten en sus diferentes modalidades, deberán cumplir con lo establecido en la Demarcación de Niveles y Paramentos y retroceder la



construcción al paramento al momento de la ejecución de la obra autorizada, obligación que deberá precisarse en la licencia.

ARTICULO 78. SISMO RESISTENCIA.

Todas las actuaciones urbanísticas que se adelanten en el Municipio, deberán ajustarse a lo dispuesto en las NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES "NSR-98" Ley 400 de 1997 (modificada parcialmente por los Decretos 34 de 1999 y 2809 de 2000) o el documento que los reemplace, los cuales se adoptan como parte integral de la presente Normativa y son de obligatorio cumplimiento; por tanto las normas específicas para urbanización que expida la Administración Municipal deberán armonizar con dicha legislación.

ARTICULO 79. PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS PERSONAS DISCAPACITADAS.

Del diseño de las construcciones y edificaciones: Los lugares de los edificios públicos y privados que permitan el acceso al público en general, deberán diseñarse y construirse de manera tal que faciliten el acceso y tránsito de personas cuya capacidad motora o de orientación esté disminuida por la edad, la incapacidad o la enfermedad.

ARTICULO 80. CERRAMIENTO DE LOTES.

Todos los lotes sin edificar, localizados dentro del perímetro urbano, vinculados directamente con el sistema vial desarrollado, deberán ser encerrados de acuerdo con las siguientes normas:

1. Para lotes entre medianerías, con un muro de una altura mínima de 2.30 m, el cual deberá respetar el paramento definido para las vías respectivas.
2. Para lotes de otras características, cerramiento en malla con una altura mínima de 1.50 m, el cual deberá respetar el paramento definido para las vías respectivas.
3. Todos los lotes en proceso de construcción o demolición deberán tener un cerramiento provisional construido según el paramento definido para la vía y deberá proveer la protección necesaria para los peatones.



4. Los dueños de los lotes deberán construir andenes en los sectores de colindancia con las vías públicas.

ARTICULO 81. VOLADIZOS O ALEROS DE PROTECCIÓN.

A partir de la vigencia de la presente normativa se permitirán los voladizos o aleros de protección, con las siguientes condiciones:

- Cuando la edificación se localice en una cuadra en la cual el setenta por ciento (70%) de las construcciones tengan voladizos o aleros de protección en cuyo caso el nuevo voladizo o alero de protección, no superará en sus medidas a los ya existentes.
- Sobre antejardines ocupando el cincuenta por ciento (50%) de su fondo hasta un máximo de 1 m y sin generar ningún tipo de construcción bajo dicha área.
- Los voladizos o aleros de protección sobre andenes no superaran el cuarenta por ciento (40%) de éste y hasta un máximo de ochenta centímetros (80 cm).

ARTICULO 82. TRATAMIENTOS DE FACHADAS Y CULATAS DE LAS EDIFICACIONES.

- Los propietarios de los inmuebles están obligados a la conservación y mantenimiento de las fachadas de los inmuebles.
- Las fachadas de los predios habilitados para parqueaderos de uso público deberán ser en mampostería, debidamente enlucidas y terminadas y que no afecten la continuidad del nivel de los andenes.
- En predios esquineros que lindan con zonas verdes, de protección ambiental, aislamientos de cuerpos de agua y aislamientos de colectores se podrán generar fachadas sin ningún tipo de acceso.
- Las culatas deberán ser debidamente enlucidas y terminadas.

ARTICULO 83. AISLAMIENTOS.

Son las zonas verdes arborizadas de carácter privado, contempladas dentro de los desarrollos. Serán indicados explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.



De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.

- En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
- No podrán ser ocupados por construcciones.
- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
- En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción.
- De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.
- Posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.
- Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

PARÁGRAFO: CARACTERÍSTICAS GENERALES: Los aislamientos no podrán tener ningún tipo de cubierta; los cerramientos deben permitir la visualización al interior y serán de carácter paisajístico, con un antepecho de altura máxima de 0.60 metros; los antejardines o zonas verdes localizadas frente a los predios deben ser tratados como jardines y/o áreas forestales.

ARTICULO 84. CONTINUIDAD.

Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

ARTICULO 85. ANDENES.

Los andenes hacen parte de la conformación de las calles y su función es de uso exclusivo para la circulación peatonal.



Es necesaria la recuperación del espacio público y hacer útil la vida de los andenes para que realmente pasen a hacer parte de un bien común, sin que se excluyan a los minusválidos del uso de estos.

Por tal motivo la Administración Municipal realizará:

- Los correctivos pertinentes en cuanto a la recuperación del espacio público.
- Estudio y Rediseño de andenes (incluye zonas verdes), teniendo en cuenta pendientes, ancho, altura, continuidad, accesibilidad circulación para discapacitados. La superficie de acabado de los andenes debe garantizar seguridad al peatón.

ARTICULO 86. PATIOS

Para unifamiliares o bifamiliares el área mínima será de 9 m² lado mínimo 3 m², para multifamiliares el área mínima será de 16 m² lado mínimo 4 m².

ARTICULO 87. MANEJO DE RESIDUOS

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

ARTICULO 88. ALCANTARILLADOS

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

ARTICULO 89. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

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



CAPITULO VII DE LAS CESIONES

ARTICULO 90. CESIONES PÚBLICAS.

Son los elementos estructurantes de las actuaciones urbanísticas, por lo tanto su diseño será prioritario sobre los demás elementos y de acuerdo con lo establecido en el presente Acuerdo.

ARTICULO 91. OBLIGATORIEDAD DE LAS CESIONES.

Están obligados a realizar cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, equipamiento e infraestructura y sistema vial; los procesos de edificación y urbanización residencial, comercial y de servicios e industrial; que pretendan realizarse en el municipio y cuyo territorio no haya sido sujeto de cesiones anteriores o en predios resultantes de loteos debidamente aprobados con anterioridad a la expedición de la presente normativa por la autoridad competente.

Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones:

ARTICULO 92. CESIONES PARA VÍAS Y OBRAS DE SERVICIO PÚBLICO.

1. Para vías locales públicas: Es obligatoria la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del sistema y plan vial general existente o planeado para el futuro. La oficina de planeación tendrá en cuenta estos factores como parte importante para la demarcación de los predios y la aprobación de nuevos proyectos y sus usos, así mismo podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.
2. Para vías del sistema vial y obras de servicios públicos: Cuando un predio esté afectado por vías del plan vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos. Si el área de afectación supera el 7% del lote, el municipio procederá a negociar según lo establecido por la ley.



3. Será cedido un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20% del área, la cual está definida en los planos del proyecto y no deberá coincidir con áreas de protección o conservación.

ARTICULO 93. CESIONES COMUNALES.

Son aquellas que se deben llevar a cabo en los proyectos que se desarrollen por loteo, ó bajo los sistemas de agrupación, conjunto o condominio. En el caso de desarrollo de viviendas multifamiliares en agrupación, el área total cederá el 17 % del área neta urbanizable descontándose previamente las áreas de plan vial y de protección requeridas distribuidas de la siguiente manera:

El 7% del área neta urbanizable para equipamiento colectivo en un solo globo de terreno. Esta área estará predeterminada en el plano de usos del suelo y su localización será concertada con planeación municipal.

El 10% del área neta urbanizable para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización en un solo globo de terreno.

Las Cesiones Comunales no serán el residuo resultante de la implantación de las construcciones; su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento. En el área correspondiente a zona verdes el urbanizador deberá llevar a cabo la empedradización respectiva, así como dotar a la urbanización de los servicios públicos indispensable como acueducto, alcantarillado y energía, al igual que alumbrado público y manejo de aguas lluvias.

PARÁGRAFO UNICO: Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empedrada, arborizada y con andenes perimetrales.

ARTICULO 94. OTROS SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTOS COMUNALES.

Todo planteamiento de vivienda por agrupación deberá proveer, con carácter obligatorio, un área para equipamiento comunal.



CAPITULO VIII

TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO

ARTICULO 95. TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO

Para efectos del ordenamiento urbano este acuerdo adopta los diferentes tratamientos del suelo urbano establecidos en el [plano número CG-5 Clasificación del Suelo Urbano Cabecera Municipal](#).

ARTICULO 96. ÁREAS DE PROTECCIÓN

Se refiere a los terrenos que, aunque se encuentran localizados al interior del área urbana, contienen ecosistemas naturales valiosos y/o presentan alto nivel de amenaza natural, por lo cual debe evitarse cualquier tipo de intervención antrópica que los afecte. [Ver plano CG-5 y CG-6](#).

ARTICULO 97. ÁREAS DE DESARROLLO

Son las áreas urbanas con bajos grados de urbanización o no urbanizadas destinadas a urbanizarse y construirse bajo las condiciones de uso e intensidad determinadas en el E.O.T.

ARTICULO 98. ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN

Este tratamiento se aplica a las áreas ubicadas dentro del perímetro urbano que habiendo desarrollado obras de infraestructura y saneamiento básico no se han ocupado totalmente y por lo tanto deben ser objeto de densificación y mejora ambiental.

ARTICULO 99. REVEGETALIZACIÓN

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un plan de revegetalización, el cual deberá ser aprobado por la entidad pertinente esta contemplará la existencia de especies nativas no nocivas para las redes subterráneas de servicios públicos.



TITULO IV COMPONENTE RURAL

CAPITULO I SUELO RURAL

ARTICULO 100. ORIENTACIÓN DEL DESARROLLO

Se orientará acorde con el potencial que tenga el territorio para el desenvolvimiento de las diferentes actividades socioeconómicas, teniendo en cuenta no solo su vocación, sino las restricciones para el uso de los recursos naturales y la conservación del ambiente.

ARTICULO 101. SUELO RURAL.

Esta constituido por los terrenos no aptos para uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; con diferentes actividades complementarios y compatibles condicionados. El suelo rural se subdivide en las unidades que se presentan en el [plano número CG-2 Clasificación del Suelo Territorial](#).

CAPITULO II DE LAS NORMAS GENERALES PARA PREDIOS RURALES

ARTICULO 102. FUNCIONES AMBIENTALES DE LOS MUNICIPIOS.

Toda actividad que se desarrolle dentro del municipio que genere impacto en los recursos naturales o el medio ambiente, deberá cumplir con la normatividad ambiental vigente.

ARTICULO 103. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.

Frente mínimo: 6 m.

Cerramientos perimetrales: en cerca viva

Construcciones: hasta de dos pisos.

Área exterior: para libre circulación perimetral

Retrocesos: En los casos en donde los predios colinden con vías el retroceso.

Voladizos: hasta 0.70m

Aislamientos: el aislamiento respecto del predio colindante será mínimo de 5 m.

Índice de ocupación: máximo del 30% del total del predio.

Altura máxima de construcción: 7.50m



ARTICULO 104. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RURALES.

Dentro de la zona rural no se permiten subdivisiones de las cuales resulte predios menores a una Unidad Agropecuaria Familiar UAF (Ley 505/99), y todas aquellas normas que la deroguen o modifiquen.

**CAPITULO III
DE LAS NORMAS PARA EL ORDENAMIENTO DEL SUELO
SUBURBANO**

ARTICULO 105. NORMAS GENERALES.

Para actividades de vivienda en zonas suburbanas el predio mínimo a desarrollar será de una hectárea en cuanto a la construcción de vivienda, el índice de ocupación máximo será del 30%, como se indica en el cuadro siguiente, sujeto a los respectivos permisos y licencias ambientales.

Tabla 4. Índices de ocupación

Área	Número máximo de viviendas por hectárea (densidad)		Ocupación Máxima del predio (índice de ocupación)		Área a reforestar con especies nativas	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Suelo suburbano	5	10	15%	30%	85%	70%



TITULO V **PROCEDIMIENTOS, PROGRAMAS Y PROYECTOS.**

CAPITULO I **DE LAS COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS, INSTANCIAS DE** **GESTION Y PROCEDIMIENTOS PARA LA TRAMITACION DE** **PROYECTOS**

ARTICULO 106. COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS

1. **COMPETENCIAS DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL:** Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal:
 - Aplicar y hacer cumplir las normas contenidas en el presente Acuerdo.
 - Estudiar y expedir si es procedente, las inscripciones solicitadas y las demarcaciones solicitadas.
 - Estudiar las solicitudes de licencias, permisos y aprobaciones presentadas en formatos establecidos por la Oficina de Planeación, las cuales deberán contener la información y documentación completas.
 - Presentar con sus recomendaciones los proyectos debidamente tramitados y estudiados, ante la Junta de Planeación Municipal para su evaluación y si es procedente, su aprobación.
 - Expedir las respectivas aprobaciones y licencias de los proyectos, que cumplan con las normas establecidas y de acuerdo con la solicitud presentada.
 - Suministrar al público toda la información solicitada.
 - Expedir y fijar la nomenclatura, y su respectivo reglamento.
 - Supervisar las Obras en desarrollo, con el fin de velar por el debido cumplimiento de las normas y la concordancia de lo construido con el Proyecto Aprobado, bien sea arquitectónico o urbanístico.
 - Supervisar el cumplimiento de las exigencias requeridas, estudiar y si es procedente otorgar la respectiva autorización de uso y funcionamiento.
 - Cumplir con las demás competencias que le señala el Manual de Funciones que rige en el Municipio.

2. **DEL CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACION MUNICIPAL:** Corresponde al Consejo Territorial de Planeación Municipal además de las funciones y competencias establecidas en la Ley 152 de 1994 y los acuerdos y decretos que lo reglamentan:
 - Estudiar y emitir concepto no vinculante sobre los proyectos presentados por la Oficina de Planeación.



- Proponer políticas o acciones para el desarrollo territorial municipal de acuerdo con los intereses de los sectores de la comunidad que representan.
- Recomendar a la Oficina de Planeación el estudio de modificación de zonas, cuando existan causas que lo hagan necesario.
- Recomendar a la Oficina de Planeación el estudio de normas sobre casos no contemplados en la presente normativa, o la modificación de las mismas o de la zonificación para su respectivo estudio.
- Presentar ante el Concejo Municipal, para su correspondiente estudio y deliberación, los cambios o modificaciones con el fin de expedir el Acuerdo correspondiente.
- Velar por el cumplimiento de las normas de carácter Nacional, Departamental y Municipal, para efectos de lo contenido en la presente norma y demás disposiciones relacionadas con la planeación del desarrollo y ordenamiento territorial.

ARTICULO 107. INSCRIPCIONES.

Requieren llevar a cabo el procedimiento de inscripción previa ante la Secretaria de Planeación y Obras Publicas Municipal, las empresas constructoras y/o urbanizadoras y los ingenieros y/o arquitectos responsables de diseño, dirección, construcción, interventoría, estudios técnicos y demás actividades inherentes al ejercicio de cada profesión, para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas.

Para llevar a cabo esta inscripción, se solicita:

- La presentación de la respectiva solicitud en el formato establecido por la oficina de Planeación para tal fin.
- Copia de la matrícula o tarjeta profesional y/o certificado de constitución o gerencia vigentes.
- Los técnicos o maestros de obra requieren, para ejercer su oficio dentro de jurisdicción municipal, de la respectiva inscripción ante la Oficina de Planeación Municipal, la cual les clasificará y calificará de acuerdo con su experiencia y capacidad de contratación y si es el caso expedirá el respectivo carné que les acreditará para ejercer su oficio en el territorio municipal, de acuerdo con la ley.

PARAGRAFO UNICO: Se establece un plazo máximo de un (1) año a partir de la sanción la presente norma, para la renovación de las inscripciones existentes.



ARTICULO 108. DE LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS, LICENCIAS Y PERMISOS

Para construcciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones, cambios de uso en inmuebles existentes, urbanizaciones, desarrolladas en cualquiera de los diferentes usos del suelo, se requiere de la expedición de certificados, licencias y permisos por parte de la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas.

Tabla 5. Expedición de certificados, licencias y permisos

Certificados	Licencias	Actas
De uso del suelo	Ambiental	De recibo de urbanización
De delineación urbana	De urbanismo	Parcelación.
De nomenclatura	De construcción	Construcción.
	De funcionamiento	

Para la obtención de alguna de las anteriores, se requiere:

- Solicitud por escrito de parte del interesado a la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas.
- Para la obtención de las licencias de urbanismo, construcción o funcionamiento solicitara previamente a la de Secretaria planeación y obras públicas, los requisitos a cumplir y el certificado de usos del suelo.

ARTICULO 109. CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.

Para el otorgamiento del certificado de Usos del Suelo es necesaria la presentación de la solicitud por escrito por parte del propietario o interesado

- Para urbanizar o construir en un predio localizado fuera del perímetro urbano, éste será objeto de estudio especial por parte de la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, acorde a la propuesta y estudios pertinentes adjuntados.
- Cuando el área a intervenir afecte o pueda afectar al medio ambiente, se deberá solicitar concepto a CORMACARENA.

ARTICULO 110. CERTIFICADO DE DELINEACIÓN URBANA.

Contendrá el uso permitido, altura máxima, empates, estacionamiento., cesiones y demás requerimientos a los cuales deberá ajustarse la construcción para su aprobación.



Para el otorgamiento del certificado de delineación urbana, referente a la información sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio, se requiere:

- Presentación del formato de solicitud por parte del propietario debidamente diligenciado.
- Fotocopia de la escrituras del predio y su respectivo certificado de libertad.
- No requiere de trámites adicionales en otras entidades

PARÁGRAFO 1: La demarcación en ningún caso se constituirá en un derecho adquirido, su función se limitará a la de informar particularmente al solicitante, sobre las posibilidades de desarrollo de su predio, por este motivo su vigencia se limitará al mantenimiento de las normas establecidas por el Acuerdo durante el cual fue expedida.

PARÁGRAFO 2: No se requiere del certificado de delineación urbana en los siguientes casos:

Cuando las construcciones estén ubicadas en el paramento oficial y estas vayan a ser reformadas, acondicionadas o a cambiar de uso previa autorización de la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas.

PARÁGRAFO 3: La demarcación tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición.

ARTICULO 111. LICENCIA AMBIENTAL.

Este requisito será indispensable para la obtención de la Licencia de Construcción.

- La Licencia ambiental debe tramitarse ante CORMACARENA
- La tramitación de la Licencia ambiental, podrá ser simultánea con la radicación de los proyectos definitivos, ante la entidad municipal correspondiente.
- Los proyectos consolidados antes de la fecha de sanción del presente acuerdo, deberán obtener, en un plazo máximo de 18 meses, la Licencia Ambiental emanada por la corporación autónoma regional CORMACARENA. su incumplimiento acarreará sanciones como la no renovación de la Licencia de Funcionamiento.

Obras o Actividades que Requieren de Licencia Ambiental:



Construcción de presas, represas o embalses cualquiera sea su destinación con capacidad igual o inferior a 200´000.000 de metros cúbicos de agua.

En el sector eléctrico:

- Construcción y operación de centrales generadoras con una capacidad mayor o igual a 10 Mw y menor de 100Mw.
- Tendido de líneas para el sistema de transmisión conformado por el conjunto de líneas con sus equipos asociados que operan atenciones menores de 220 Kv y que no pertenecen a un sistema de distribución local.

Construcción y operación de aeropuertos del nivel nacional y nuevas pistas en los mismos.

Proyectos en la red vial secundaria o terciaria:

- Construcción de carreteras
- Construcción de nuevas calzadas
- Construcción de túneles con sus accesos

Ejecución de obras de carácter privado en la red fluvial nacional:

- Construcción y operación de puertos
- Cierre de brazos y madre viejas en la red fluvial
- Construcción de espolones
- Dragados de profundización en canales navegables y áreas de Deltas

Construcción de vías ferreas regionales y variantes de estas.

Obras o Actividades que no Requieren Tramitar Licencia Ambiental:

Hospitales; cementerios; centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimento; el conjunto de obras de infraestructura para sistemas de transporte masivo; construcción, ampliación, modificación y adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana, suburbanas y rurales, loteos o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo así como para la ocupación del espacio público, o cualquier clase de amoblamiento.; parques ecológicos y recreacionales y Terminales Aéreas de Asperción Agrícola (TAAA) o Pistas de Fumigación.



ARTICULO 112. LICENCIA DE URBANISMO Y/O CONSTRUCCIÓN.

Es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

Los trámites para obtención de la licencia de urbanización y construcción, podrán ser simultáneos a petición del interesado al iniciar los trámites para la aprobación del proyecto.

PARÁGRAFO 1: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

PARÁGRAFO 2: El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas.

PARÁGRAFO 3: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, en el proceso de aprobación de las licencias y de los permisos definidos en esta norma, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

PARÁGRAFO 4: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 113. DEL COSTO DE LA LICENCIA DE URBANISMO

El costo de estas licencias se liquida de la siguiente manera: se multiplica el valor del presupuesto por el punto tres por ciento (0.3%) y este será el valor a cancelar.



ARTICULO 114. DEL COSTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN.

El costo de las licencias urbanísticas de construcción se liquida de la siguiente manera: se tendrá en cuenta el área a construir multiplicado por el valor, en salario mínimo diario legal vigente (smdlv), y a dicho resultado se le multiplicará un porcentaje de acuerdo a las siguientes categorías:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar: cada metro cuadrado de construcción se multiplicará por dos salarios mínimos diarios legales vigentes y el resultado se multiplicará por el dos por ciento: 1m^2 de construcción x 2 smdlv x 2%

Vivienda multifamiliar y agrupación de viviendas o urbanización: cada metro cuadrado de construcción se multiplicará por dos salarios mínimos diarios legales vigentes y el resultado se multiplicará por el dos por ciento: 1m^2 de construcción x 2 smdlv x 2%

Institucional y comercial: cada metro cuadrado de construcción se multiplicará por tres salarios mínimos diarios legales vigentes y el resultado se multiplicará por el dos por ciento: 1m^2 de construcción x 3 smdlv x 2%

Modificación y demolición: cada metro cuadrado de construcción se multiplicará por un salarios mínimos diarios legales vigentes y el resultado se multiplicará por el dos por ciento: 1m^2 de construcción x 1 smdlv x 2%

ARTICULO 115. PRESENTACIÓN, APROBACIÓN DEL PROYECTO Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Para solicitar la aprobación del proyecto y la expedición de licencias de construcción, deberán presentarse tres (3) copias de cada uno de los siguientes documentos:

1. Localización General: Planta de localización de la obra a construir a escala de 1:200 o 1:500, con medidas, cuadros de áreas, índices de ocupación y construcción, distancia de la esquina más cercana, antejardines, zonas verdes y número de pisos de las construcciones aledañas ancho de las vías, andenes, indicación sobre el número de pisos y volumen de la construcción en proyecto.
2. Planos Generales arquitectónicos Deben ser presentados con normas ICONTEC a escala 1:50 o si lo amerita a escala 1:100, en copias en formato digital y en formato de Papel tamaño Pliego (100 x 70 cm) o medio Pliego



(70 x 50 cm) si lo amerita en un cuarto de pliego debidamente elaboradas y firmadas por un Arquitecto con tarjeta profesional vigente inscrito ante la Oficina Municipal. Incorporando en cada plancha el número catastral.

- Planta ejes, cimientos y desagües.
- Plantas arquitectónicas.
- Planta de cubierta(s)
- Fachadas.
- Cortes.
- Planos eléctricos.
- Planos hidráulicos.
- En el plano de desagües deberá diseñarse por separado la red de aguas lluvias y la red sanitaria para proyectos que se encuentran dentro del perímetro de servicios públicos del municipio
- Detalles de empates con las edificaciones vecinas, si las hay, en escala 1:50.

Además deben adjuntarse los siguientes documentos:

- Solicitud de aprobación del proyecto (en duplicado) en el formato establecido para tal fin, correctamente diligenciado.
- Fotocopia del recibo de pago del impuesto predial. (Paz y salvo Municipal por todo concepto).
- Certificado de viabilidad de servicios públicos.
- Copia de la escritura del predio.
- Certificado de usos del suelo.
- Certificado de Libertad y Tradición expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos con una anterioridad no menor a 3 meses.
- Certificado de delineación

PARAGRAFO UNICO: Tanto La aprobación del proyecto como la Licencia de Construcción tendrán una vigencia de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición, la cual podrá ser renovada por un periodos seis meses mas.

ARTICULO 116. PRESENTACIÓN, APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO.

Para solicitar la aprobación del proyecto urbanístico y la expedición de licencia de urbanismo, deberán presentarse tres (3) copias de cada uno de los siguientes documentos:



Levantamiento Topográfico: planimétrico y carteras del estado actual en la escala conveniente, referido a las coordenadas geográficas del IGAC, con localización a escala conveniente.

Planta General: Con medidas, cuadros de áreas, cesiones públicas y comunales, servidumbres, afectaciones índices de ocupación y de construcción, antejardines, número permitido de pisos, perfiles y ancho de vías, etc., En escala convenientes para ser incorporada al Plano Municipal.

Planos generales y de detalle de las obras de infraestructura y de servicios en las escalas apropiadas.

Estudios de suelo con sus respectivos apiques.

Constancia de factibilidad de servicios.

En el caso de un desarrollo autosuficiente en cuanto a la presentación de uno o varios servicios: Presentación de la justificación y los estudios técnicos.

Presupuesto general.

Cronograma. Todos los estudios técnicos deberán ser debidamente elaborados y firmados por ingenieros especialistas con tarjeta profesional o matrícula vigente, inscritos ante la Oficina de Planeación Municipal.

Certificado de delineación.

Solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico (en duplicado) en el formato establecido por la Secretaria de Planeación y Obras publicas para tal fin correctamente diligenciado.

Fotocopia del recibo de pago del Impuesto Predial vigente y/o paz y salvo Municipal por todo concepto.

Fotocopia de la Escritura.

Certificado de Libertad y Tradición expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos, con una anterioridad no menor a 3 meses.

Presupuesto de Obras. El cual tendrá una vigencia de un (1) años al cabo de los cuales deberá actualizarse para efectuar cualquier trámite.

14. Certificado de usos del suelo.



Paz y salvo Municipal por todo concepto.

PARÁGRAFO 1: La aprobación del proyecto se puede gestionar conjuntamente a la Solicitud de la Licencia De Construcción en el formato establecido para tal fin o memorial de responsabilidad de:

- Propietario.
- Arquitecto proyectista.
- Constructor responsable.
- Ingeniero calculista.
- Ingeniero responsable del estudio de suelos.

PARAGRAFO 2: Tanto La aprobación del proyecto como la Licencia de Construcción tendrán una vigencia de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición. Y una Prorroga de seis (6).

ARTICULO 117. REQUISITOS PARA LICENCIA DE LOTEO.

Para solicitar la expedición de licencia de loteo, deberán presentarse tres (3) copias de cada uno de los siguientes documentos:

- Levantamiento topográfico de precisión con error de cierre menor o igual a 1:500 con cuadro de coordenadas correspondiente, ligado a placas del IGAC.
- Fotocopia de la escritura
- Certificado de Tradición y Libertad con no más de tres (3) meses de expedición.
- Paz y Salvo expedido por la Tesorería Municipal

ARTICULO 118. ACTAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y RECIBO DE OBRAS.

A la terminación de las obras autorizadas y con la aprobación por escrito de las Empresas de Servicios Públicos o la entidad designada para el efecto, se procederá a recibir, en el caso de urbanización o parcelación, el plano topográfico definitivo del conjunto, las áreas de cesiones públicas y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien los recibirá a través de la Personería Municipal con el visto bueno de la secretaria de Planeación y Obras Publicas, mediante un acta de recibo en constancia de que la urbanización, parcelación y/o construcción fue realizada de acuerdo a los planos aprobados y



a los requerimientos del Código de Construcciones y estará firmada por el titular de la licencia realizada al finalizar la obra y será el requisito previo para la instalación definitiva de los servicios públicos domiciliarios.

Para la elaboración de esta acta se requiere de los siguientes documentos:

- Solicitud por parte del interesado, dirigida a la Oficina de Planeación y Obras Públicas del municipio.
- Certificado de las entidades pertinentes donde se especifique que las obras se realizaron de acuerdo a los planos aprobados y de conformidad con las normas vigentes sobre construcción e instalación de redes de servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 119. DE LOS PERMISOS.

La Secretaria de Planeación y Obras públicas otorgara permisos requeridos como son:

- Permisos de obra
- Permisos de demolición

ARTICULO 120. PERMISOS DE OBRA.

Se otorgara permiso de obra para efectuar una ampliación y/o modificación de construcciones sin que se afecten la estructura del inmueble en:

Planes de vivienda o viviendas con proyecciones de ampliaciones futuras.

PARÁGRAFO 1: Para la obtención del permiso se requiere de los siguientes documentos:

Solicitud por escrito del permiso de obra, indicando el número de la expedición de la licencia de la urbanización o de la licencia de construcción.
Número de la ficha catastral del predio.

PARÁGRAFO 2: Para obras de mantenimiento y reparaciones al interior de un inmueble, no se requerirá tramitar permiso de obra.

ARTICULO 121. PERMISOS DE DEMOLICIÓN.

Se requiere tramitar permiso cuando se vaya a demoler el total de una edificación para lo cual deberá presentar los siguientes documentos:



- Solicitud por escrito del propietario del predio, dirigida a la Secretaria de Planeación Municipal y Obras Públicas, identificando la ficha catastral.
- Documento que acredite propiedad (Escrituras, Certificado de libertad y tradición)
- Oficio justificado y explicando el motivo, carácter y cantidad a demoler.
- Plano de localización.
- Antes de iniciar la demolición debe realizarse un actas de vecindad en la que deben estar presentes el constructor y los vecinos adyacentes a la obra, en la cual se constate el estado de las construcciones vecinas y del espacio público.
- Deberá garantizar que la construcción a demoler estará desocupada.

PARÁGRAFO 1: No podrá demolerse ningún sitio o construcción de interés público o de tratamiento de patrimonio histórico, arquitectónico y/o ambiental.

PARÁGRAFO 2: Los daños ocasionados por demoliciones o construcciones en las vías, zonas verdes, andenes, redes y similares o vecinos, serán reparados por los responsables de la obra.

ARTICULO 122. SUPERVISION DE OBRAS.

Durante la ejecución de cualquier obra dentro del Municipio, la Oficina de Planeación llevará a cabo visitas de inspección de su desarrollo, para velar por el debido cumplimiento de las normas y la concordancia de lo construido con el proyecto aprobado, bien sea arquitectónico o urbanístico.

PARAGRAFO 1: Si durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación Municipal comprueba que estas no están de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá revocar la licencia de construcción o la licencia para obras de urbanismo y parcelación, mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

ARTICULO 123. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR.

1. El interesado deberá construir, de común acuerdo con la Oficina de Planeación, las vías del plan vial que afecten el predio por desarrollar.
2. Todo Urbanizador deberá respetar la malla vial existente y si no la hay en el sector darle continuidad a la existente.
3. Traspaso al municipio: Una vez terminadas las obras de urbanización o construcción, de acuerdo con el proyecto aprobado, el propietario traspasará al Municipio las áreas de cesión, las servidumbres, las redes y obras destinadas al uso público. Esto se hará a título gratuito y



- mediante escritura pública. Las minutas serán preparadas por la Administración Municipal, quien elaborará las escrituras.
4. Los barrios o urbanizaciones que a la fecha de acogida de la presente norma no hayan escriturado al municipio las áreas de cesión tendrán que ceder a título gratuito al municipio estas áreas se cesión.
 5. Sistema De Control Ambiental: Cuando se autorice cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población o al entorno físico, se deberá proceder a elaborar los respectivos estudios de impacto ambiental y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control y mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo, requeridos por las entidades competentes. Estos estudios deberán ser previos a la expedición de las Licencias de Construcción.

CAPITULO II DE LAS SANCIONES

ARTICULO 124. AUTORIDAD COMPETENTE

El Alcalde municipal es la autoridad competente para imponer las multas y sanciones urbanísticas a los responsables de contravenir el esquema de ordenamiento territorial municipal y las normas urbanísticas contenidas en el. En la imposición de sanciones urbanísticas se respetará el debido proceso y la imposición de multas y sanciones urbanísticas se harán de conformidad con los establecido en la ley que regula tales materias.

CAPITULO III PROGRAMAS Y PROYECTOS

ARTICULO 125. ADOPCIÓN DEL PLAN DE INVERSIONES

Adóptese el plan de inversiones del documento técnico de soporte que hace parte del presente acuerdo .

ARTICULO 126. PUESTA EN MARCHA DEL PRESENTE E.O.T.

El alcalde municipal adelantará los planes institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente esquema de ordenamiento territorial.

ARTICULO 127. REMISIÓN DE COPIAS



Envíese copia del presente Acuerdo al Ministerio de Desarrollo Económico, al Departamento Administrativo de Planeación del Meta, a la Corporación Autónoma Regional de la Macarena CORMACARENA, a la Oficina de Planeación Municipal y al Concejo Municipal de Mesetas Meta.

TITULO VI

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

CAPITULO I

ARTICULO 128. ALCALDE MUNICIPAL

Facúltese al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Mesetas.

ARTICULO 129. PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento para la probación del presente acuerdo y deberán sustentarse en parámetros indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en la previsiones sobre población urbana, la dinámica de ajustes de los usos del suelo la ejecución de macroproyectos de infraestructura nacional, regional o departamental que genere impacto sobre el ordenamiento del territorio municipal y la ocurrencia de un hecho sobreviviente o catástrofe en el territorio municipal.

ARTICULO 130. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

A partir de la fecha de vigencia del presente acuerdo habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en subasta pública por incumplimiento de la función social de la propiedad en los siguientes casos:

- Terrenos localizados en suelos de expansión de propiedad pública o privada declarados como de desarrollo prioritario, que no se desarrollen dentro de los 3 años siguientes a su declaratoria.
- Los terrenos urbanizables y no urbanizados que se encuentran localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada declarados como de desarrollo prioritario que no se urbanicen dentro los dos años siguientes a su declaratoria.



Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles puedan ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación que trata la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 131. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL

Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial se seguirán teniendo en cuenta los motivos y modos de expropiación judicial por vía administrativa, que se encuentren contenidos en la ley 388 de 1997 y las leyes que lo deroguen o reemplacen.

ARTICULO 132. PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA

La participación de la plusvalía por parte de los municipios es un mecanismo creado por el artículo 82 de la constitución política y desarrollado en la ley 388 de 1997 con el propósito de:

- Garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del proceso de ordenamiento territorial.
- Los Concejos Municipales mediante acuerdo de carácter general fijarán normas para la aplicación de la participación de la plusvalía en sus respectivos territorios.

ARTICULO 133. SON HECHOS GENERADORES DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA

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

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

Conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el esquema de ordenamiento territorial o en los instrumentos que generen mayor valor en predios, en razón de las mismas y no se había utilizado para su financiación la contribución de valorización.

ARTICULO 134. PARA ESTIMAR, DETERMINAR EL MONTO DE PARTICIPACIÓN



Para el cálculo del efecto, su liquidación y cobro de la participación de la plusvalía en los diferentes casos que la generan, se seguirán los procedimientos contemplados en la Ley 388 de 1997.

CAPITULO II

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 135. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL E.O.T.

Son instancias de gestión del Esquema:

- El alcalde Municipal es el principal gestor del esquema.
- El Concejo Municipal conformado por la secretaría del despacho y jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- La oficina de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- Concejo territorial de planeación
- El concejo municipal corporación administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

ARTICULO 136. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

El Consejo Municipal de Planeación que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio.

Se creará el comité de veeduría y control ciudadano para el seguimiento de la gestión del plan de ordenamiento territorial. Está integrado por el personero municipal, un representante del Consejo Territorial de planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.

Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como la consulta popular, los cabildos abiertos, las audiencias públicas y las acciones populares o de grupo como la acción de tutela, acción popular, la acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

E.O.T. MESETAS- META
PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL



ARTICULO 137. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición.