

PROYECTO DE ACUERDO ADOPCION DEL EOT

Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio San Alberto para el Período que demarca la Ley 388 de 1997

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SAN ALBERTO

En uso de sus facultades constitucionales y legales en especial las que confiere el numeral 2 del artículo 313 de la Constitución Política, el artículo 74 de la Ley 136 de 1994, los artículos 37,38,19 y 40 de la Ley 152 de 1994, y

CONSIDERANDO

El proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial, a su vez como ejes del ordenamiento que deben desembocar en la planeación territorial integral como herramienta que consolida, el municipio, el reto de orientar su futuro desarrollo.

El municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo e integración de su territorio, que por ello una de sus prioridades constituyo el adelantar la realización del presente Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT.

La facultad que otorga la Constitución política a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388 de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

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

El EOT, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las política, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental,

regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión y lleva a buen término la ejecución del EOT.

ACUERDA:

ARTICULO 1. ADOPCION Y APROBACION.

Adoptase y Apruébese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Alberto para el período comprendido entre los años 2.004 – 2.013, contenido en el documento técnico y planos generales anexos.

ARTICULO 2. COMPONENTES DEL PLAN.

Desarrollar las políticas, objetivos, metas, estrategias, programas y proyectos de la acción Municipal a corto, mediano y largo plazo, consignadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, que serán adoptadas por la siguiente Administración Municipal y las dos venideras administraciones.

ARTICULO 3. DESARROLLO DE COMPONENTES.

De conformidad con los análisis realizados y las soluciones priorizadas, el Municipio de San Alberto, planeará acciones para buscar el mejoramiento de la calidad de vida de sus ciudadanos, a través de este documento y los documentos técnicos de soporte.

DE LOS COMPONENTES COLUMNARES DEL ORDENAMIENTO

ARTICULO 4. DE LA VISION DE FUTURO.

Constitúyase como Visión de Futuro la generación de empresa, incluso aquella de servicios como la ecoturística y de recreación, la participación o asentamiento de agroindustria e industrias de alimentos, ganadería de carácter intensivo, en conjunto con la proyección arquitectónica y funcional del casco urbano como un punto intermedio entre los desplazamientos a lo largo de todo el Magdalena, sitio de negocios e intercambios comerciales..

ARTICULO 5. DEL OBJETIVO GENERAL.

Generar condiciones para la reinversión en el territorio, de parte de los diferentes niveles, tanto a nivel público u oficial como la particular o privada, articulando la agricultura comercial, la ganadería y el petróleo, en función de productos estratégicos globales, integrados a una acción colectiva de empresa, fundamentada en la complementariedad, la competitividad y la sostenibilidad.

ARTICULO 6. DE LOS OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Establecer las condiciones de infraestructura, humanas, administrativas, tecnológicas y de servicios en el centro urbano
2. Optimizar los procesos democráticos, considerando los espacios de participación el instrumento para la construcción de municipio, en función el bien común y el colectivo, facilitando los conocimientos necesarios para la formación de personas comprometidas con su municipio y su territorio.
3. Construir una estructura socio territorial más articulada física, social y culturalmente, a partir de la conservación, restauración, manejo, uso y administración de los recursos naturales, incorporándolos al producto interno bruto del municipio, estableciéndose como materia prima de los diferentes sectores de la economía.
4. Reconstruir principios y valores de aprehensión por el territorio, a partir de la creación de condiciones físicas, tecnológicas y logísticas, con la garantía de participar de una forma más efectiva en el valor agregado que se genera en el territorio.

ARTICULO 7. ESTRATEGIAS ADMINISTRATIVAS.

Modernizar y reestructurar la administración municipal

La modernización y reestructuración de la administración municipal es el resultado precisamente de la necesidad que existe de adaptar el estado centralista a uno descentralizado, inmerso en una inercia de casi cien años, en donde la responsabilidad de orientar el desarrollo estaba en manos de la nación; en los niveles centrales a duras penas se administraban los recursos económicos, logísticos, humanos y tecnológicos.

Se obliga a los municipios a pasar de un estado eminentemente asistencialista, a uno democrático, en el cual las decisiones que afectaran un colectivo, fuesen apropiadas por el mismo, pero la disponibilidad de recurso humano que genere las condiciones tecnocráticas.

Unificar un sistema de participación pluralista

Siguen siendo una responsabilidad individual el desarrollo territorial, en la medida que los planes de inversión no reflejan la necesidad que se tiene de construir territorio, pues a pesar de que en el Plan de Desarrollo, uno de los principales argumentos era la generación de empleo, o mejor la redistribución del ingreso, en el plan de inversiones, no se refleja esta prioridad, pues los recursos le apuntan a resolver la receta que establece la Ley, y en esa medida más del 70% del presupuesto esta destinado al sector social, el cual refleja más un funcionamiento que la construcción de capital humano, a pesar de que se haga énfasis en programas de infraestructura básica y/o servicios sociales básicos.

La ley ha creado diferentes formas de organizar la comunidad para afrontar los diferentes eventos territoriales, atomizando los esfuerzos individuales frente a la responsabilidad territorial o desgastando la poca o nula credibilidad de la comunidad frente a la administración pública,

por lo tanto es preciso orientar los procesos hacia la consolidación de un sistema de participación que recoja los diferentes sistemas que actualmente funcionan.

Gestación y consolidación de Asociación de Municipios

Alrededor de San Alberto se está consolidando un territorio de municipios que conformaron una estructura social, económica y ambiental, que podría ser potencializada como estrategia de corto plazo para la administración de los servicios públicos, sociales, asistencia técnica agropecuaria y conformación de empresas sociales, por lo tanto se sugiere definitivamente la creación de una asociación de municipios, sobre la cual se simiente el proceso de ordenación del territorio, como un organismo único, autónomo y participativo.

ARTICULO 8. ESTRATEGIA DE PROTECCION.

Normas Locales De Restauración Y Conservación De Los Recursos Naturales a Partir de la Dinámica Generada por Organizaciones del Sector.

En los recursos bióticos se ha generado un abuso de las quemas las cuales contribuyen a la destrucción de bosques y facilitan la sabanización, en ocasiones acaban con los bosques de galerías, que son los mas importantes, disminuyendo la productividad biótica.

La particularidad de ciertos paisajes, requiere manejos normativos locales que interpreten las relaciones entre la población y los recursos naturales en torno a generar los mecanismos y reglas que los conduzca a un acuerdo permanente para la preservación, conservación y restauración de lo biótico.

ARTICULO 9. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

Ajuste e implementación del código urbano del Municipio

El centro urbano presenta elementos que muestran una disfuncionalidad en los diferentes componentes arquitectónicos, estructurales, de transporte, espacio público, que al interior del código urbano fueron generalizados, y están marginados de los procedimientos internos de la administración municipal, facilitando la ocupación desordenada del centro, el cual refleja desordenes.

Zonificación del Suelo Urbano: Principal Política y Estrategia De Consolidación de una cabecera Regional en el Magdalena Medio

Dentro de los Objetivos primordiales del E.O.T está propender por mejorar los espacios Urbanos, reestructurarlos si es necesario y dictaminar los parámetros y estrategias de crecimiento para que conserven su armonía y valor urbanístico. Los servicios públicos y las vías urbanas son un puntal esencial.

ARTICULO 10. ESTRATEGIA SOCIOPRODUCTIVA

La generación de empresa de perfil social

Una alternativa para el Municipio se constituye en la generación de empresas, las cuales se deben constituir en organizaciones que generen excedentes en torno a un determinado

producto para lograr la consolidación del municipio; a su vez tener una fuerte visión social, estructura productiva sólida y la utilización de tecnologías apropiadas para suplir mercados exigentes, todo debe estar enmarcado por lo institucional.

La aplicación de tecnologías deben ser la base fundamental para lograr establecer el crecimiento de la productividad y la rentabilidad de las organizaciones.

ARTICULO 11. DEMARCACION DE POLITICAS LOCALES

Constitúyanse en políticas locales como medios conducentes a la participación democrática y la gestión mancomunada de proyectos, las siguientes:

1. Gestionar dentro del usuario la apropiación de sus servicios públicos
2. Integrar una ciudad con mayor bienestar y calidad de vida
3. Fortalecer las dinámicas productivas que se ejercitan en las zonas rurales
4. Jalonar sistemas productivos rentables con políticas de proteccionismo para el incentivo a la producción y consolidación de mercados
5. Crecer como una unión que identifique al hombre de San Alberto como forjador de su propio desarrollo.

DE LOS COMPONENTES GENERALES DEL ORDENAMIENTO

ARTICULO 12. CLASIFICACION DEL SUELO

El suelo de San Alberto se clasificara en Uso del Suelo Urbano, Rural y De Expansión con fines residenciales, Expansión con fines Industriales y Expansión con fines de Protección, según Plano de Clasificación del Suelo.

Los parámetros definidos corresponden a las áreas rurales mas próximas a la cabecera urbana utilizadas actualmente y a utilizarse en futuros inmediatos a mediatos para la implementación de Saneamiento Básico, Sistemas Estructurantes, Incentivo a la creación de Empresas Sociales y/o Futuro Corredor Empresarial y/o Industrial, lo mismo que las áreas que deben protegerse para crear vectores de amortiguación y prevención de problemas urbanos mas graves en el futuro.

ARTICULO 13. DELIMITACION

El municipio de San Alberto hará un reconocimiento publico de sus actuales limites, anteponiendo la concertación de los mismos o de nuevos, a través de mecanismos públicos, Juntas de Acción Comunal y Sociedades. Para tal caso se planteara los temas, el día de reunión de Juntas de Acción Comunal, de tal forma que se encuentren claros para el común de los habitantes con el objeto de reconocer la totalidad de área que debe regentar la administración municipal.

Existen problemas con los limites actuales, estos se encuentran en conflicto con los municipios adyacentes de Río de Oro, Abrego y San Martín. Sin embargo los limites quedan como se citaron

en la dimensión Construcción u Ocupación del Territorio. Se ha encargado a la instancia del IGAC nacional y la regional con sede en Cúcuta, la reorganización a partir de actas en donde se establezcan los linderos mas apropiados.

Para tal efecto, un procedimiento institucional eficaz a suscribir es el siguiente:

1. Difusión para la corroboración ya sea por intermedio del Inspector de Policía, profesores o promotores en los sitios donde se encuentran los limites problema. Convocatoria por medio escrito a la definición o redefinición de limites municipales. Esta convocatoria se puede organizar a su vez para la precisión de los números de personas y familias, así como el estado de sus viviendas y condiciones de vida, a manera de función social que compete a la actividad publica.
2. Solicitud al Agustín Codazzi - IGAC y a la Secretaria de Planeación Departamental - División Ordenamiento Territorial de una revisión de los limites municipales, por cuanto se piensa que ellos están de forma equivocada en la cartografía publicada.
3. Comisión a conformar con personas de representación del mismo municipio, Juntas de Acción Comunal involucradas y funcionarios del nivel regional y nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC
4. Legislación y Aprobación de los mismos mediante acuerdos de Concejo
5. Presentación de la Ordenanza a la Asamblea Departamental

Para tales efectos, los limites Municipales, se deben resolver entre los siguientes vecinos:

Límites Municipales

<i>Dirección Cardinal</i>	<i>Municipio</i>	<i>Departamento</i>
Por El Norte	San Martín	Cesar
Por el Occidente	San Martín	Cesar
Por el Sur	La Esperanza	Norte de Santander
	Rionegro	Santander
Por el Oriente	Abrego	Santander
	La Esperanza	Santander

Fuente: Proyecto.

ARTICULO 14. ELEMENTOS BASICOS DE CONFORMACION DEL MODELO TERRITORIAL

El municipio debe entrar en la modernización del Estado y a su vez generar mecanismos de eficiencia y eficacia. Por tal razón, la inversión debe priorizarse y con mayor énfasis la efectuada en el sector social básico de Salud y Educación como quiera que es el pilar de desarrollo de todo un pueblo.

Para tal efecto las políticas y recomendaciones de niveles superiores propenden que se oriente la inversión hacia la calidad, antes que a la cantidad, de una forma planificada acorde con los

espacios territoriales que conforman un municipio. Estos espacios están dados por el Modelo Territorial.

Para tal efecto se adoptarán las siguientes zonas subregionales obedeciendo a los efectos inmediatos y mediatos que quedaron demarcados dentro de los mismos programas de inversión del Plan, las cuales influirán necesariamente en la dinámica de desarrollo del Municipio. El municipio puede homogeneizarse por tres zonas las cuales están compuestas cada una por sus recursos naturales y socioeconómicos mas o menos homogéneos.

1. Subregion de Restricción Biofísica aprovechable a la producción mediante manejo y tecnologías apropiadas

2. Subregion de Montaña, baja población y tierras sin producción articulada

3. Subregion De Terrenos aptos para cultivos intensivos para la proyección de empresa Agroindustriales

Con el objeto de implementar el EOT se adopta a su vez que se debe establecer una priorización para cada subregión, basada en un ejercicio de planificación y planeación administrativa que enmarque los lineamientos de política y estrategias de este EOT. Esta priorización debe estar referida a establecer los proyectos que se enmarcan en el Plan como perfiles, para seguir bajando en escala la labor a realizar:

1. Establecer con precisión el principal eje vial y su mejoramiento y/o mantenimiento, estos se encuentran incluidos dentro del Proyecto Integración vial Rural que conformaran parte del Plan Vial Municipal.
2. Destinar lote y proyecto de edificación a cada futuro Centro de Servicios Integrados Municipal, el cual servirá de soporte a los requerimientos que se necesitan para entrar en la Modernidad en los renglones básicos de Salud y Educación, lo mismo que se pueden plantar servicios conexos de Comercialización, Mercadeo y de Recreación.
3. Diseñar los mecanismos de participación de las gentes que conforman el espacio subregional y socializar los espacios administrativos con que se cuenta, como también definir los medios de concertar los futuros proyectos de desarrollo para la subregión.
4. Establecer principales actividades de forma subregional a partir de una necesaria recomposición y reestructuración de:

Promotoría Social y de Salud

Con el objeto de reconocer y asimilar:

Espacios naturales como principales microcuencas y zonas establecidas

Actividades productivas y económicas por subregión

Cuantificación e identificación de factores de Demografía y Migración por cada subregión

5. Establecer la manera mas eficaz de ofrecer una ruta de transporte y comunicación de este espacio subregional, que sea en principio subsidiada con un decremento gradual por la administración municipal, de acuerdo al eje vial priorizado.

DE LOS COMPONENTES RURALES

ARTICULO 15. COMPONENTE RURAL DE USO ACORDADO.

El máximo objetivo del Ordenamiento Territorial corresponde a la ordenación del suelo, en especial para el área rural, que como es bien sabido sustenta todo su accionar económico sobre él. Este uso se da por medio de las bases técnicas extraídas de cada una de las dimensiones del diagnóstico, los intercambios obtenidos con la comunidad y sus representantes institucionales como alcalde, secretarios, y honorables concejales.

Para este efecto la tabla establece la importancia de cada área y los usos que se pueden establecer en cada una de las zonas espacializadas según el mapa adjunto. (Ver mapa de Uso acordado o Zonificación).

Tabla No. 1 Zonificación para los Suelos Rurales

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
Áreas o Zonas de Protección		
Ecosistemas Estratégicos Compartidos (ZPR1)	El Bosque Andino, son los bosques más afectados a nivel nacional y municipal por encontrarse en la franja climática de los suelos sobre los que se abre espacio para la agricultura luego del clima templado; además su principal relevancia se debe a su diversidad de especies (Poco conocida), cumple función de protección del suelo y captación de agua así como ser el principal agente regulador de los caudales hídricos. Algunas veces los límites municipales se tornan de poca accesibilidad, por lo que los primeros asentamientos se realizan sobre climas cálidos y templados. Estas áreas quedan para ser intervenidas en la extracción de maderables y posteriormente especies de menor cuantía. Es necesario concertar el capital natural que sobre estos límites se asienta a fin de apropiarlo para el municipio.	Principal: Conservación de los recursos naturales. Compatible: Realizar actividades como recreación pasiva, Investigación controlada sobre fauna, flora y recurso suelo, ecoturismo controlado, revegetalización con especies nativas, establecimiento de una zona de amortiguación para evitar el avance de la frontera agrícola. Construcción de vivienda del dueño y cuidadores. Condicionado: Aprovechamiento de subproductos Bosque para autoconsumo. Prohibido: Agropecuarios tradicionales, forestales, parcelaciones y actividades deportivas como la caza.
Zona de Recarga Hídrica (ZPR2)	Se ubican nacimientos de quebradas que abastecen parte del acueducto del casco urbano. Dentro de estas zonas, debe entenderse incluidas, las	Principal: Conservación de los recursos naturales y restauración ecológica. Compatible: Recreación pasiva,

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
	<p>áreas pequeñas de nacimientos para acueductos que abastezcan núcleos urbanos de corregimientos. Aunque estos las tomen de corrientes de primer y segundo orden se toman en cuenta dentro de otra categoría para efectuar usos de protección. Las partes altas de San Alberto dan origen al río del mismo nombre, además que crean una intrincada red de drenajes, que posteriormente se materializan en la parte baja, ramificándose hasta llegar a formar caños</p>	<p>Forestal protector, Ecoturismo controlado Revegetalización con especies nativas. Condicionado: Captaciones de agua. Recreación activa Prohibidos: Extracción de material vegetal y/o animal con fines comerciales. Solo para investigación controlada, no se podrá construir parcelaciones para agroforestería ni vivienda.</p>
<p>Ecosistemas Estratégicos para el mantenimiento del equilibrio Ecológico y la biodiversidad. (ZPR3)</p>	<p>Cuerpos de Agua reguladores de corrientes hídricas, que confluyen, como el Cáchira del Espíritu Santo, en municipio vecino, con el del San Alberto del Espíritu Santo y el San Albertico o del Pescado. Su vegetación riparia y de manglar de río, posee un valor biológico aun desconocido, a sus alrededores se encuentra relictos de bosques tropicales húmedos.</p>	<p>Principal: Conservación y Revegetalización de las zonas más afectadas con especies nativas. Compatibles: Turismo pasivo, investigación controlada. Condicionados: Surtimiento de agua para el consumo, construcción de infraestructura para adecuación y vivienda rural. Prohibido: Actividad pesquera comercial, Tala vegetación ribereña existente, caza, extracción minera, y vertimiento residuos sólidos y líquidos.</p>
<p>Reservas Forestales (ZPR4)</p>	<p>Protección de suelos y conservación de la flora y fauna. Existe prioridad en establecer zonas de reserva para la sociedad civil pueda establecer lo que puede ser un corredor biológico, en el que se albergue parte del capital natural que pueda recuperarse y darle hospedaje a través de estos nichos. Para San Alberto estas reservas son estratégicas en áreas que no tienen ninguna utilidad en lo productivo y que por el contrario relictos boscosos están cumpliendo una función de mantener el equilibrio y preservación de ecosistemas.</p>	<p>Principal: Conservación de los recursos naturales. Reforestación y reevegetalización con especies nativas. Compatible: Investigación controlada, Recreación pasiva. Condicionados: Ecoturismo de exploración, Aprovechamiento de productos secundarios como frutos para autoconsumo y obras de infraestructura locales. Prohibido: Minería, Aprovechamientos tradicionales</p>
<p>Áreas de Protección de Riberas (ZPR5)</p>	<p>Proteger y restaurar los bosques de galerías como mínimo treinta metros de ancho a lo largo de ríos y quebradas de importancia para el municipio para evitar la erosión y colmatación de las cuencas. Por ley se debe establecer estas</p>	<p>Principal: Protección y recuperación de la vegetación ríparia. Compatible: investigación controlada, restauración de estas zonas con especies nativas o con Guadua principalmente en quebradas</p>

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
	<p>áreas de protección, con el fin de asegurar la hidrodinámica mas armónica para el cauce y el caudal del río, a su vez es una buena forma de prevenir inundaciones y migraciones del río por sedimentaciones.</p>	<p>Condicionados: Ecoturismo de exploración, Aprovechamiento de productos secundarios como frutos para autoconsumo. Prohibido: Ubicar actividades productivas tradicionales como galpones, cocheras, y/o cultivos sobre riberas, ni verter los desechos en las mismas.</p>
Áreas o Zonas de Producción		
Sistemas Agroforestales y Silvícolas	<p>Ayudan en la fijación del suelo cuando se presentan algunos movimientos como reptación del sustrato si se desproteje este de sus estratos vegetales naturales. Además se diversifica la producción con la introducción de otros productos como frutales o arboles maderables. Las superficies de laderas que maneja San Alberto para la zona de piedemonte y aun la de montaña hace de esta la mejor alternativa para mantener la sostenibilidad de un cultivo.</p>	<p>Principal: Agroforestal. Compatible: Protección de suelos, Estos se han utilizado para obtener productos que han sido cifrados como el aguacate y cítricos en los cafetales sin sombrero, pero se pueden alternar con otras especies como las maderables que a un mediano plazo pueden entregar rentas aseguradas. Condicionado: Obras de infraestructura de impacto subregional como carreteras. Prohibido: Sobreexplotación de los recursos naturales.</p>
Sin restricciones mecanizable	<p>Se manejan pendientes bajas y se ven fertilizados por algunas épocas de avenidas y flujos de detritos de paredes de roca aledañas. Son áreas que generalmente se han incorporado a pastos aunque no de gran calidad mantienen con asistencia técnica niveles considerables de productividad. La actividad de disección por drenajes y niveles rocosos superficiales no facilitan su mecanización. Están referidas a las zonas de abanicos aluviales y algunas terrazas altas, pero dentro de las ultimas pueden existir espacios suficientes para una buena producción agroindustrial.</p>	<p>Principal: Aplicación de Sistemas mixtos agropecuarios, lo mismo silvopastoriles. La pedregosidad o la poca consistencia de los materiales impide el establecimiento de maquinaria, pero los materiales arrastrados y atrapados dentro de su textura y aireación alta del suelo conllevan a que puedan ser áreas buenas para la producción. Compatible: Restauración ecológica, Recreación, vivienda rural, aprovechamiento forestales y sostenibles Condicionado: Minería superficial, vertimientos, parcelaciones, obras de impacto regional Prohibido: Industrial, agricultura tradicional</p>
Sin restricciones mecanizable	<p>De pendientes nulas, se conocen como valles aluviales que cifran las mejores tierras del Magdalena Medio. Estas están constituidas por llanuras aluviales de materiales finos. Las surcan algunos caños y cursos de agua que serpentean buscando menores niveles hidrométricos, con lo cual aumentan su irrigación. Son</p>	<p>Principal: Agricultura comercial. Áreas excelentes para la producción. Se puede confinar cualquier uso en ellas, Compatible: Restauración ecológica, Recreación, vivienda rural, aprovechamiento forestales y sostenibles, Infraestructura de apoyo a producción.</p>

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
	las zonas que se encuentran desde el occidente del casco urbano principal hasta los límites de zonas de inundación temporal, demarcados en el plano de amenazas y geomorfológico.	Condicionado: Actividades mineras que rompan necesariamente con los niveles acuíferos superficiales y deterioren el suelo superficial adyacente. Prohibido: Minería Superficial.
Suburbano Vivienda de Baja densidad	Son zonas de baja pendiente que se han vinculado al municipio por medio de actividades agroindustriales, de recreación o de parcelación para vivienda con la ventaja de contar con la extensión de servicios por parte de cascos urbanos aledaños o propios. Las densidades de vivienda que incluso hoy en día se manejan, hacen pensar en proyectos de vivienda en estilo campestre y hacia futuro sedes recreacionales y sitios de descanso sobre un terreno de un paisaje abierto como el que se maneja entre San Alberto y El núcleo urbano del Líbano	Principal: Zonas de recreación o de prácticas agroindustriales con controles ambientales para impedir el deterioro. Por la baja densidad se pueden implementar sistemas individuales o autosuficientes de depuración de residuos sólidos como líquidos. Compatible: Servicios comunitarios de carácter rural, parcelación. Condicionado: Proyectos de grandes áreas de parcelación habitacional. Prohibido: Urbanizaciones, Industria, grandes corredores viales.
Áreas de Producción con restricciones ambientales		
Zona de Control a movimientos de remoción	Zonas de sustrato altamente fracturado, por las cuales se pueden ocasionar derrumbes o deslizamientos si no se establecen los niveles de conservación necesarios. Se localizan sobre el paisaje de ladera especialmente.	Principal: No son aptas para obras de infraestructura. Se considera la forestería tanto para especies menores como mayores. Se ven restringidas a cualquier actividad de tipo productivo sin el debido estudio local que promueva el acondicionamiento ambiental necesario como control de descapotes y escurrimientos, etc. Compatible: Aprovechamientos sostenibles y de productos secundarios. Condicionado: Agroindustria, corredores viales, usos institucionales y parcelación para vivienda rural. Prohibido: Minería superficial y/o subterránea.

Fuente: Proyecto

De esta manera acuérdase adoptar el mapa de Zonificación Ambiental como una de las directrices que se concertaran con los diferentes representantes de instituciones descentralizadas, administración municipal, técnicos municipales, presidentes de Junta de acción Comunal y comunidad en general para entregarle un uso más adecuado al Municipio.

PARAGRAFO 1. Concertación de Ecosistema Estratégico Compartido y de Equilibrio Ecológico

Tomando los antecedentes de: Las actividades de producción vecinas, La intención de comunidades aledañas en acuerdo con la declaración de ecosistema estratégico, en donde en el momento se dan extensas áreas que han sido abandonadas como rastrojos o pastos naturales con poco mantenimiento para ganado en forma extensiva y la mayor parte en donde se esta dando una revegetalización natural por medio de especies endémicas. Por ultimo, que los concejales y cuerpo administrativo del Municipio se han visto comprometidos en los últimos años, ha realizar acciones que propendan por la conservación de los Ecosistemas de Ciénagas, bajo la premisa de urgencia, para mejorar las condiciones de regulación de los mismos en épocas de lluvia y verano. Los acercamientos se deben dar entre los cuerpos administrativo y legislativo de Municipios vecinos, exponiéndoles lo importante que convendría para las partes proteger este importante Ecosistema, a su vez proponiendo la forma de efectuar la respectiva gestión ambiental.

Con tal motivo se tomara como primera y principal acción de gestión la demarcación exacta y reglamentación de un área de ecosistema estratégico y de equilibrio ecológico, correspondientes, que en el futuro se concertén de una forma mas armónica con los representantes administrativos y de comunidad, a fin de acordar las acciones pertinentes que se localicen y focalicen desde su territorio, para no ir en contrapropendencia de lo expuesto anteriormente. De tal forma se pedirá el arbitramiento de un ente territorial de mayor jerarquía para hacer efectivo los puntos de acuerdo que hasta ahora se pueden haber planteado.

DE LOS COMPONENTES URBANOS

ARTICULO 16. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS.

Para efectos de la reglamentación de los usos del terreno en el Sector Urbano de la Cabecera Municipal de San Alberto, se determinan Áreas de Uso, que son las que otorgaran el parámetro mas importante para el ajuste o derivación de un código urbano, donde se asigna una clasificación a cada uno de los diferentes establecimientos.

ARTICULO 17. USOS DEL TERRENO.

Los usos del suelo urbano se asignan en ÁREA RESIDENCIAL (A.R), AREAS COMERCIALES (A.C), , INSTITUCIONAL (A.I.), ÁREAS VERDES Y DE RECREACIÓN (A.V.R), AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN (A.C.P).

PARAGRAFO. Separándolas de las Urbanas y conformándolas como áreas suburbanas, se tienen las actividades industriales puntuales que se llevan a cabo como AREA INDUSTRIAL (A.IND)

ARTICULO 18. ZONIFICACIÓN URBANA

La clasificación de los usos del terreno de las Areas que trata el Artículo Anterior, están dados en la siguiente Tabla que hace parte integral del Mapa Zonificación Urbana.

Zonificación Urbana

Actividad	Grupo	Usos Permitidos
1. vivienda	V.1	Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar
2. Comercial	C.1	Grupo 1 complementario a la vivienda no requiere local
	C.2	Grupo 2 compatibles con la vivienda pero que generan congestión vial, requieren local especial y no producen contaminación.
3. Uso institucional:		Es aquel que se destina a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales.
	INST.1	Grupo 1: Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial. Es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.
4. Uso de Protección y Conservación		Es aquel que esta destinado a contribuir con el bienestar y mejora de aspectos lúdicos para ser armonioso el paso de lo rural a lo urbano. Entrega servicios ambientales y no contribuye al endurecimiento de la cabecera.
	ZV	Zonas Verdes Actuales y Potenciales
	ACP	Áreas de Conservación y Protección de Inundaciones

Fuente: Proyecto

ARTICULO 19. USOS PERMITIDOS ÁREAS COMERCIALES.

Los Usos permitidos en las áreas comerciales están dados de acuerdo al impacto que pueda causar en la zona, de la siguiente manera:

Usos en Áreas comerciales

USO PERMITIDO	DESCRIPCION	USOS COMPATIBLES
Área de Comercio C-1	Este uso es complementario a la vivienda y no requiere local	Venta de alimentos al detal, servicios personales, Fotografía, Miscelánea, Cafeterías, heladerías, Droguerías, Librerías, Zapaterías.
Área de Comercio C-2	Compatibles con la vivienda pero que generan congestión vial, requieren local especial y no producen contaminación	Edificios y construcciones para radio y televisión, Edificios o construcciones para central de radio comunicaciones y teléfonos, Edificios o construcciones para rotativa, Edificios o construcciones para Oficinas en general, Edificios o construcciones de apartamentos, Almacenes de ropa, calzado, Agencias de viaje, Electrodomésticos, Ferreterías, Restaurantes, Venta de discos, Bancos, Textiles al detal, Oficinas, Consultorios, Funerarias.
		USOS EN PRIMER PISO: En el primer piso de los edificios o construcciones antes enumerados podrán existir locales comerciales destinados para el funcionamiento de los negocios previstos en esta área y aquellos que sean estudiados y aprobados por la Junta de Planeación Municipal.
Para Aligerar en el Casco Urbano		

USO PERMITIDO	DESCRIPCION	USOS COMPATIBLES
Area Comercio C – 3		Edificios y construcciones para actividad recreacional (Teatros, cines, auditorio y otros. Hay que hacer estudio especial de parqueo), Edificios y construcciones de apartamentos (estudio especial de parqueo), Edificios y construcciones para hoteles y similares (estudio especial de parqueo), Edificios y construcciones para consultorios médicos, odontológicos, laboratorios clínicos, de rayos X, clínicas y similares, Edificios y construcciones para oficinas y servicios al público como: Bancos, Corporaciones, Cajas, Cooperativas, Fondos, Compañías de Seguros y similares (Estudio especial de parqueo), Edificios o construcciones para centros comerciales (estudio especial de parqueo), Edificio o construcciones para parqueaderos y espacio para exhibición de vehículos, Estación de Servicios en general.
		USOS EN PRIMER PISO: En el primer piso de los edificios o construcciones antes enumeradas podrán existir locales comerciales destinados exclusivamente para los negocios de: Venta de artículos, Almacenes en general, Ventas de artículos fotográficos y estudio, Telas para vestidos y confecciones en general, Muebles en general (venta exclusivamente), Enseres electrodomésticos, Almacén de Antigüedades, Implementos menores para jardinería, Venta de vidrios, Laboratorio y consultorio optómetra.
		Artículos musicales y/o discos, Laboratorio para reparación de radio y televisión, Librería y/o papelería, Artículos e implementos para dibujo, Sala de exposición de automóviles, Agencia bancaria, Barbería y salón de belleza, Colchonería, Productos Lácteos, Café – Bar, Mercadería y adornos, Confeitería, rancho y licores, Cacharrería, Frutería, Restaurantes, Laboratorio dental - diseño acústico, Droguería y perfumería, Casa prendería, Artículos para deportes y entrenamientos, Supermercados, Remontadora de calzado, Floristería, Salsamentaria y carnes en general, Almacén de calzado, Agencia de lavandería, Ropa hecha, Marquetería y afines, Heladería y fuente de soda, Expendio de pan y bizcochos (no tienda), Grill y Billares (indispensable diseño contra ruidos), Imprentas, heliógrafos, Almacén de cueros, Sala de reducción de peso, y aquellos que sean estudiados y aprobados por la Junta de Planeación Municipal.
		En la zona C - 3, no se permitirán actividades Industriales de Transformación que generen contaminación y en especial ruidos.
Area de Comercio C-4	Los que contaminan el ambiente con ruido, polvos, olores requieren controles especiales por los riesgos que ocasionan.	Estaciones de servicio, Talleres de vehículos, Talleres de metalmecánica, Bodegas, Materiales de construcción, Venta de insumos industriales, Polvoreras, Depósitos de distribución de combustibles, Venta de productos agroquímicos.
Area Institucional	Establecimientos considerados especiales por su carácter único dentro de la ciudad y que por la magnitud sus actividades producen impactos en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona.	Plazas de mercado, Centrales de abastos, Mataderos, Plazas de ferias, Estadios, Coliseos, Plazas de toros, Terminales de transporte, Cementerios, Basureros, Estaciones de bomberos, Cárceles, Instalaciones La Oficina de Planeación Municipal estudiará cualquier petición o solicitud de uso que sean contrarias al presente reglamento en estas zonas de Comercio Especial y que será aprobada por la Junta de Planeación Municipal.

Fuente: Equipo Consultor E.O.T

ARTICULO 20. RESTRICCIONES SOLICITUDES Y PROYECTOS PARA VIVIENDA.

En la zona comercial C - 2 e Institucional, lo mismo que manzanas baldías, La Oficina de Planeación Municipal estudiará las solicitudes y proyectos para vivienda y/o apartamento, acorde a las áreas de Uso residencial del presente reglamento, para su aprobación o rechazo.

ARTICULO 21. ZONAS INDUSTRIALES. Estos Usos permitidos ahora en las áreas comerciales, se redestinan debido a su impacto en la zona, a áreas suburbanas aledañas al casco urbano y próximas al anillo vial circunvalar, de la siguiente manera:

USO PERMITIDO	DESCRIPCION	USOS COMPATIBLES
Area de uso industrial IND - 1	INDUSTRIA CASERA Y RESIDENCIAL	Comprende actividades de Industria Casera y habitacional simultáneas, cuyo funcionamiento estará acorde a situaciones económicas del momento; dichos volúmenes de fabricación, tratamiento, limpieza, reparación, mantenimiento y almacenamiento de artículos o mercancías no perjudican en sistema ecológico ó medio ambiente y deberán estar acorde a las normas establecidas por la Oficina de Planeación Municipal. Cuando se trate de establecer Industrias caseras definidas, deberán estar acorde con las siguientes especificaciones:
		Area del lote . El área del lote no será menor de quinientos (500) metros cuadrados; en área de ocupación máxima será del 75% del área del lote. La construcción deberá tener un aislamiento lateral y posterior no menor de tres (3) metros y un antejardin no menor de cinco (5) metros. Se permitirán en ésta zona los usos establecidos en las zonas Comerciales C - 3 y C - 4.
Area de Uso industrial IND - 2	INDUSTRIA LIVIANA	Comprendida por industria liviana, aquella cuyos desarrollos de fabricación, tratamiento, limpieza, reparación, mantenimientos y almacenamientos de artículos o mercancías, no constituyen un peligro para la salud, seguridad y bienestar de 1a Comunidad.
		Los usos permitidos en esta zona son: - Talleres de mecánica y mantenimiento - Talleres de Latonería y Pintura - Talleres de Ornamentación - Talleres de Carrocerías - Talleres de Fundición - Fábrica de Baldosines y Tubos en general - Aserrios - Fábrica de gaseosas, cervezas y otros - Molinos para trillar arroz - Fábrica de estructuras metálicas - Chircales
		- Y aquellas otras industrias livianas definidas y en su correspondiente Zona Industrial, deberán estar acorde con las siguientes especificaciones .
		- AREA DEL LOTE . El área mínima del lote será de Mil Quinientos (1.500) metros cuadrados.
		- INDICE DE OCUPACION . El índice de ocupación máximo del área de Construcción será del 60% del área del lote .
		- AISLAMIENTOS . Será requisito un aislamiento lateral y posterior no inferior a Cinco (5) metros con respecto a predios colindantes. Antejardin (zona dura) de diez (10.00) metros.
		Toda industria liviana estará sujeta a éste Reglamento en cuanto se refiere al Saneamiento Ambiental y las normas y disposiciones Nacionales, Departamentales y Municipales que se refieran a éste tópico.

Fuente: Equipo Consultor E.O.T

ARTICULO 22. DE LAS ZONAS DE EXPANSION URBANA

El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial, centrándose en el área demarcada como mas conveniente para tal fin, nombrada como Area de Expansión Urbana. Esta Area de Expansión Urbana puede tener fines tanto de infraestructura como de protección y/o asignaciones específicas. según los estimativos efectuados en cada una de ellas. En el desarrollo de los cascos urbanos Municipales deben asegurar:

1. Demarcar las áreas de Suelos de Protección Internas y Publicas, en especial aquellas de cercanía a una corriente hídrica principal como Los caños que atraviesan el municipio y que en su mayoría han sido canalizados.
2. El aseguramiento de contrapartidas para la cobertura de servicios.
3. La planificación de proyectos urbanísticos, acordes con el aseguramiento de una calidad de vida y la valoración de muebles e inmuebles ya presentes en el perímetro urbano

PARAGRAFO: SUELOS DE PROTECCIÓN. Designase como Areas o Suelos de Protección dentro de la zona de expansión urbana, a aquellos que tengan que asegurarse con el objeto de proteger suelos inestables en donde el nivel freático y la confluencia de corrientes hídricas. Tal Area de Protección se demarca por una perpendicular a cada punto de la orilla en una distancia mínima de 20 mts, en donde no se tenga infraestructura publica o particular, de protección como muros, espolones y/o gaviones, y de 5 mts en donde existan tales obras de infraestructura, con la consideración básica de ofrecer una protección adicional a aquellos orillares que puedan socavar tales estructuras y golpearlas en su base. Con esto se forma un corredor lo suficientemente ancho que máximo condicionara su uso a Recreación Pasiva dentro de zonas de Espacio Publico.

ARTICULO 23. DE LAS AREAS DE ESPACIO PUBLICO.

Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público adicional el contabilizado en el plano vial y el de tipificación de Uso.

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 concertación con la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales y/o mejores 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 a la ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público,

el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

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

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

SISTEMAS ESTRUCTURANTES SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTICULO 24. SISTEMA VIAL MUNICIPAL.

El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte de éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En el componente urbano funcional de este plan, se establecen y se adoptan, respectivamente, los proyectos de integración Vial Urbano e Integración Vía Rural como las bases y parámetros básicos del plan vial urbano y el plan vial rural respectivamente, como se presenta en los planos de vías Primarias, secundarias y circuitos internos para la zona rural y el plano de clasificación vial para el casco urbano central.

El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las vías Nacionales que son la Troncal De La Paz y la Troncal Oriental
2. Las vías locales y/o interveredales principales concebidas como los carreteables que se desprenden y cierran circuitos entre las Cabeceras de Corregimiento, veredas y Vías de acceso principal como son Troncales y Vías de Impacto regional
4. Las Vías dadas en concesión como parte de anteriores sistemas, como son el férreo.
5. Las Vías Urbanas jerarquizadas por uso.

ARTICULO 25. PLAN VIAL RURAL.

Adoptase los ejes viales rurales que aparecen en el proyecto de Mejoramiento de Corredores Viales y su respectivo mapa, los cuales tienen una longitud aproximadamente de 90 kilómetros, como el sistema vial que se debe fortalecer, por cuanto le puede permitir al municipio

consolidarse y a su vez incentivar la agrupación de otras veredas o regiones que se hallan desarticuladas.

SIMB_VIA	PTO_INICIO	PTO_FINAL	PRIORIDAD
1	Y a la Llana	Núcleo Poblado La Llana	Obras de Arte adicionales y elevación a subrasante
2	Núcleo Poblado La Llana	Cruce a Campamentos Palma	Obras de Arte y elevación a subrasante
3	Paso del río al Tropezón	Cruce El Gran Chaparral	Rectificación, Cuneteo, Obras de Arte y Subrasante
4	Cruce El Gran Chaparral	Paso del río al Tropezón	Rectificación, Cuneteo, Obras de Arte y Subrasante
5	Cruce El Gran Chaparral	Antigua Pista Candelia	Rectificación, Mantenimiento, Obras de Arte
6	Cruce a Campamentos Palma	San Isidro	Obras de Arte, Mantenimiento. Unión a No.9 Minas.
7	Núcleo Poblado La Llana	Cruce Tarra - Buenos Aires	Cuneteo, Elevación a Subrasante. Principal circuito a El Barro
8	Núcleo Poblado La Palma	Paso Pto Carreño Campamento Sur	Acceso Privado a Pto Carreño. Delimitación y establecimiento servidumbres
9	Acceso Caño Azul	San Isidro	Mantenimiento, Establecimiento cercas vivas, rectificación y Subrasante.
10	Núcleo Poblado La Pedregosa	Sitio Casa de Tabla - Tres Cumbres	Convenio
11	Sitio Casa de Tabla - Tres Cumbres	Y a Abrego	Convenio, Revisión y conservación taludes
12	Y a Abrego	Escuela Fundación	Rectificación pendientes y anchos. Obras de arte y Protección taludes
13	Sitio Buenavista	Buenavista - Filo del Oso	Rectificación Total, protección taludes
14	Acceso Qbda El Pescado	Acceso Miradores Bajos	Obras de arte y taludes mantenimiento
15	Hda San Juan	Caño Chilacoa	Mantenimiento servidumbres, elevación subrasante
16	Hda San Juan	La Unión - El Guajiro	Mantenimiento servidumbres, elevación subrasante
17	Sitio El Progreso	Sitio El Barro	Delimitación y mantenimiento servidumbres, obras de arte
18	Peña Bonita	Sitio El Barro	Convenio circuito Barro
19	Inp. Pol Aguas Claras	Antigua Pista Candelia	Obras de arte y elevación subrasante
20	Antigua Pista Candelia	Sitio El Labrador	Obras de arte y elevación subrasante
21	Peña Bonita	Buenos Aires - Miramar	Rectificación, Revisión pendientes y trazo

SIMB_VIA	PTO_INICIO	PTO_FINAL	PRIORIDAD
22	Sitio La Estrella - El Cedro	Filo Montecristo - Las Brisas	Convenio - Conexión a Abrego y Veredas Vecinas
23	Caserío El Tropezón	Paso del río al Tropezón	Convenio Integración Veredas

ARTÍCULO 26. PLAN VIAL URBANO.

Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano clasificación vial urbana. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen como circuitos carreteables para los nuevos desarrollos. Las vías en esta clasificación son de obligatoria construcción, mantenimiento y/o autogestión, según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo futuro.

La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera. Se debe tomar en cuenta para cada una de ellas, la delimitación y manejo del espacio público.

Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en los planos de clasificación vial y Transito y flujo, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto. (ver mapa clasificación vial)

PARÁGRAFO 1. Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas.

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

ARTICULO 27. CESION DE ESPACIO VIAL Y SERVIDUMBRES.

Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 5% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley, en relación al porcentaje restante.

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

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

b- Por expropiación según lo determina la Ley.

c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

PARÁGRAFO 1. La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

ARTICULO 28. OBRAS DEL PLAN VIAL.

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 al estatuto de Valorización vigente.

La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

a -Cantidad y flujo de tráfico

b -Ancho de vías y características de su diseño

c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales

d -características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

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

La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios - EMPOSANAL, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Planeación Municipal se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 29. DEFINICION DE SISTEMAS DE SERVICIOS PUBLICOS: Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y población total, con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOT armonizado con el PDM. Para el caso del Municipio de San Alberto, los servicios a gestionar están definidos por el Acueducto, El Alcantarillado, La Disposición de Residuos Sólidos y Líquidos que comprende en últimas El Saneamiento Básico, los cuales son gerenciados por la empresa de servicios - EMPOSANAL. El gas domiciliario y la electrificación a pesar de ser servicios públicos, se encuentran regidos por empresas de tipo regional que desarrollan y tienen sus propias políticas de expansión y ajuste del servicio, acordes con las Comisiones Reguladoras Nacionales de Energía, por lo cual se concertara con ellas estas políticas, a fin de tener las herramientas para la correcta planificación y planeación de los ya nombrados servicios.

ARTÍCULO 30. PLAN DE SERVICIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Se define como el Plan de Servicios las actuaciones conducentes a alcanzar cubrimientos y coberturas, niveles de calidad y mecanismos de sostenibilidad de los servicios públicos esenciales gerenciados bajo la empresa de servicios EMPOSANAL. Por tal razón, harán parte de este Plan los proyectos planteados a lograr los términos generales planteados.

Como Objetivos generales del Plan serán los siguientes:

Mejorar la calidad en la prestación de servicios públicos, a partir de la estructuración de una administración solidaria.

Asegurar hacia futuro la sostenibilidad del servicio, por medio de la reposición y replanteamiento de redes.

Crear una cultura de "Democratización del Servicio" por medio de los mecanismos de participación y concertación.

ARTÍCULO 31. DE LAS METAS DEL PLAN DE SERVICIOS.

1. Replanteo y reposición de la totalidad de las redes de acueducto y alcantarillado
2. Ampliación en la cobertura de acueducto para la totalidad del perímetro urbano y el área de expansión.
3. Implementación y Operación de PTRS mediante el sistema de Empresa de servicios - Cooperativa, con la consecuente generación de empleo.
4. Reforzamiento PTARS por tecnología biológica alternativa
5. Programa de Saneamiento Básico en el área rural.
6. Desarrollo de un programa organizativo para el involucramiento de la comunidad en la consolidación y apropiación de una Empresa de servicios Públicos

ARTÍCULO 32. OBJETIVOS GENERALES DE LA RED DE ACUEDUCTO.

1. Abastecer de Agua Apta para Consumo Humano a la población de la Cabecera Urbana.
2. Mejorar la Infraestructura Física y Técnica de la Empresa de Servicios Públicos EMPOSANAL.
3. Mejorar el bienestar de vida de la comunidad y la valorización de sus espacios.

4. Ofrecer Cubrimiento al 100% de la Población y del perímetro propuesto para predios existentes a urbanizar
5. Garantizar en el término de los nueve años, el servicio eficiente de agua potable a toda la cabecera urbana y sus prolongación a áreas de futuro crecimiento.
6. Crear conciencia ciudadana en el buen uso y optimización del servicio para el fortalecimiento de la empresa.

Acueducto

<i>Componente</i>	<i>Actividad</i>	<i>Costos</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Tiempo</i>
Mejoramiento Integral Interno	Subtotal	230,000	Cabecera Urbana	1 Año
Reposición de redes	Subtotal	568,000	Cabecera Mpal y Centros Poblados	9 Años
Promoción de la empresa: Asegurando sostenibilidad	Subtotal	73,000	Núcleos Urbanos	1año
		Total		
		871,000		

ARTÍCULO 33. OBJETIVOS GENERALES DE LA RED DE ALCANTARILLADO

1. Separar la aguas negras de las aguas lluvias.
2. Mejorar las condiciones del alcantarillado
3. Introducir en el código de urbanismo las variables necesarias para que este servicio se amplíe con buenos resultados sin contribuir a ser una carga para la red.

Alcantarillado

<i>Componente</i>	<i>Actividad</i>	<i>Costos</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Tiempo</i>
Apropiación de herramientas	Subtotal	207,000	Cabecera Urbana	1 Año
Mejoramiento de infraestructura y redes	Subtotal	550,000	Cabecera Urbana	1 Año
Alcantarillado Pluvial por etapas	Subtotal	959,000	Cabecera Urbana	1 Año
Promoción del servicio	Subtotal	73,000	Cabecera Urbana	1 Año
		Total		
		1,789,000		

ARTÍCULO 34. OBJETIVOS GENERALES DEL SANEAMIENTO BÁSICO INTEGRADO RURAL Y URBANO.

- Para la parte Urbana Disponer de un sistema de disposición y manejo de basuras, que solucione el problema de forma municipal y se promueva a nivel regional.
2. Para la parte rural, dotar de la infraestructura mínima a la zona rural para efectuar una campaña que también redunde en el mejoramiento de la salud

Específicos

1. Disponer las aguas servidas, de manera tal que se disminuya su grado de contaminación, y se logre hacer el menor daño ecológico que las actuaciones actuales hacen a las fuentes de hídricas como caños y quebradas.
2. Mejorar la calidad de vida a las comunidades afectados por la contaminación.
3. Recuperar el ecosistema rural mediante el saneamiento básico.
4. Participar hacia un futuro del sistema de residuos sólidos con separación en la fuente del casco urbano.
5. Realizar campañas de culturización con la comunidad para el buen manejo y disposición de los residuos Sólidos o Basuras.
6. Factibilizar la generación de empleo a través de la creación de una empresa de manejo y disposición de residuos sólidos.

Reforzamiento PTAR

<i>Componente</i>	<i>Actividad</i>	<i>Costos</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Tiempo</i>
Adecuación Tecnológica (PTAR)	Subtotal	255,000	Area Industrial de expansión	1 año
Organización Operación	Subtotal	55,000	Area Industrial de expansión	1 año
	Total	310,000		

Implementar PTRS

<i>Componentes</i>	<i>Actividad</i>	<i>Costos</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Tiempo</i>
Definición campañas de separación en fuente	Subtotal	125,000	Cabecera urbana	1 Año
Revaluación del Diseño PTRS	Subtotal	89,000	Sitio Intermedio	6 meses
Creación de Microempresa de RS	Subtotal	160,000	Cabecera urbana	1 Año
Herramientas para la Operación PTRS	Subtotal	460,000	Planta PTRS	Dos años
	TOTAL	834,000		

Saneamiento Básico Rural Integrado

<i>Componente</i>	<i>Actividad</i>	<i>Costos</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Tiempo</i>
Saneamiento Rural	Subtotal	260,000	Veredas	1 año
Organización de comunidades	Subtotal	170,000	Veredas agroindustria	1 Año
Cultura de democratización servicios Públicos	Subtotal	160,000	Veredas	6 meses
	Total	590,000		

Fuente: Cálculo Proyecto

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES
SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

ARTÍCULO 35. DEFINICION DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por la plaza de mercado, Centro Comercial, Matadero, Cementerio, Templos, Sistemas de Atención de emergencias, en este caso el Hospital y EPS´s .

Para su adecuada prestación requieren de un evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del EOT y se armonizara con el PDM, tomando como base la estructura presentada e incorporada en los programas y proyectos.

ARTÍCULO 36. EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

Hacen parte de este: La Alcaldía Municipal con sus dependencias, La sede de la Policía Nacional, El Banco Agrario, La Iglesia, e Iglesias de diferentes Religiones, El Cementerio, Las Escuelas y Colegios Urbanos que se muestran con mayor detalle en la parte social y de infraestructura Urbano - Funcional. (Ver Plano: Plano Planta General y Plano de Equipamientos y Sistemas Estructurantes).

ARTÍCULO 37. EQUIPAMIENTO SALUD Y EDUCACIÓN

El mobiliario urbano para los servicios de salud está compuesto por un hospital y Dos EPS, y demás laboratorios odontológicos y de fisioterapia de carácter privado en la cabecera municipal. (Ver Tabla de abajo).

<i>Tipo de Establecimiento</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Cantidad</i>
Hospitales	Cabecera Urbana Mpal	1
EPS	SolSalud y Coomultrasan	2

En Educación, el Municipio cuenta con un total de 50 centros educativos, en la cabecera Municipal se cuenta con 3 colegios y 1 en el área rural, en Provincia. En la zona Urbana las escuelas son 7 y los establecimientos restantes se encuentran ubicados en la zona rural (43) (ver Plano de Ubicación de Escuelas). Los niveles que se cubren son de Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Vocacional (Ver Tabla abajo).

<i>NIVEL</i>	<i>Sector Rural</i>	<i>Sector Urbano</i>	<i>TOTAL</i>
Preescolar	0	1	1
Primaria	42	5	47
Secundaria	1	2	2
TOTAL	42	12	62

Fuente: Datos suministrados en el formato urbano y veredal

ARTÍCULO 38. EQUIPAMIENTO SECTOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

El área urbana cuenta con una estación de servicio, dos hoteles y varios hospedajes, iglesias, plaza de mercado, matadero, cementerio, entre los más destacados de la cabecera (Ver Plano: Plano Planta General).

PARAGRAFO1: PLAZA DE MERCADO

En la cabecera urbana del Municipio, se encuentra localizada en la parte central. Se aconseja diseñar o adecuar una zona para descargue, lo mismo que el aislamiento del Hospital, por problemas de ubicación contigua.

PARAGRAFO2: CEMENTERIO

Se necesita una ampliación de su lote, lo mismo que una Rehabilitación del núcleo existente. Se presenta como componente dentro del proyecto de Equipamiento.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 39. PROGRAMAS DE VIVIENDA.

Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizan en las zonas de expansión urbana. Lo recomendable es no ubicar más del 50% de vivienda a construir como vivienda de Interés social, ya que esta última puede generar valores o precios negativos en las infraestructuras vecinas ya construidas, con lo cual se tiende a tener que implementar proyectos adicionales de recuperación del sector, programas sociales, etc.

ARTÍCULO 40. DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO.

Se desarrollara de acuerdo al plano de zonificación presentado y ajustado a los Usos Compatibles y a los Usos que los Componen como se encuentra especificado en la tabla de zonificación urbana.

Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por un futuro código de urbanismo, el cual se desprende del desarrollo de las Normas Urbanísticas y de Construcción suscrito concertadamente con los lineamientos de la Gobernación de Cesar.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 41. DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO.

Se desarrollara de acuerdo al plano de zonificación presentado y ajustado a los Usos Compatibles y a los Usos que los Componen como se encuentra especificado en la tabla de zonificación urbana .

Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por un futuro código de urbanismo y hagan parte de los perímetros establecidos o de las áreas de expansión propuestas.

ARTICULO 42. UNIFICACION DE CRITERIOS URBANISTICOS.

Para efectos del buen funcionamiento de las zonas anteriormente expuestas, asúmase las siguientes normas presentadas por la Secretaría de Planeación Departamental, con el fin de unificar criterios urbanísticos a nivel de todos los municipios que hacen parte del departamento.

ARTICULO 43. LICENCIAS.

La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.

Licencias de demolición de edificaciones.

Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

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

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

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

ARTICULO 44. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO.

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

ARTICULO 45. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 46. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO .

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la se de Obras Públicas a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

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

ARTICULO 47. CUMPLIMIENTO DE LA LICENCIA.

Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

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

La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

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

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotorreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a

noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (En caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (Planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

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

ARTICULO 48. INTERVENTORIA.

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

ARTICULO 49. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

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

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

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

4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

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

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

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 Oficina de Planeación.

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

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.

Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

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

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

ARTICULO 50. DESARROLLO DEL LOTE.

El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

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

PARÁGRAFO. Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

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

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

ARTICULO 51. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR.

Son obligaciones del Constructor y/o Urbanizador:

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

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

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

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

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

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

Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,

Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CORPOCESAR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,

Aceptación de CORPOCESAR para el uso y vertimientos de agua;

- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 52. DESARROLLO DE ZONAS.

Para el desarrollo de las zonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, lote y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

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

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

ARTICULO 53. SANCIONES.

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

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando ésta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y de sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

PARÁGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de esta multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

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

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

ARTICULO 54. REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.

En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

SISTEMA VIAL Diseños de redes y vías:

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

b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES PREVIOS A LA IMPLEMENTACION

ARTICULO 55. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

Son instancias de gestión del Plan:

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

ARTICULO 56. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN:

Son instancias de participación:

El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del CMP y OT y un representante de la comunidad por cada vereda.

c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

DE LA ADOPCION INTEGRAL DEL PLAN

ARTICULO 57. PRESUPUESTO DE IMPLEMENTACIÓN.

La elaboración y ejecución del presupuesto, así como todas las acciones que adelante el gobierno municipal se regirán por las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial. Lo mismo ocurrirá con los proyectos de acuerdo que sean sometidos a la aprobación del Concejo Municipal y que estén relacionados con las materias de que trata el presente acuerdo, como las de desarrollo del mismo Plan, ajustes, implementaciones y seguimiento de las acciones planteadas.

ARTICULO 58. ARTICULACION A OTROS PLANES.

Con base en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y para su efectiva ejecución, el Municipio deberá tener en cuenta los diferentes planes de acción institucionales y sectoriales, los cuales serán concertados con las bases del documento Plan de Ordenamiento Territorial, con la coordinación de la oficina de Planeación, y presenten los resultados a las diferentes instancias para su aprobación por parte del Concejo de Gobierno Municipal.

ARTICULO 59. ARTICULACION A NUEVOS PLANES.

Si durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial se establecen nuevos planes en las entidades de nivel más amplio o disposiciones que deben tenerse en cuenta sobre el particular, el Alcalde hará los ajustes correspondientes en el Plan Plurianual de Inversiones para hacerlo consistente con aquellos.

ARTICULO 60. FACULTADES EXTRAORDINARIAS DE APROPIACION PRESUPUESTAL AL PLAN.

Facúltase al Alcalde Municipal para incorporar el presupuesto general del Municipio, las transferencias de cofinanciación provenientes del Gobierno Nacional y Departamental para la ejecución de proyectos contemplados en el Plan de Ordenamiento, no estando reunido el Concejo Municipal.

ARTICULO 61. INTERVENTORIA DEL EOT.

Corresponde a la Secretaria de Planeación Municipal, la evaluación, el seguimiento y el control de la ejecución del Plan, para lo cual diseñará los indicadores básicos de medición que le permitan verificar el cumplimiento de los objetivos.

ARTICULO 62. TRAMITES DEL EOT.

Enviase copia del presente acuerdo a la Secretaria de Planeación Departamental para dar continuidad al proceso, en los diferentes niveles, del presente Plan.

ARTICULO 63. DE LOS ANEXOS DEL PRESENTE ACUERDO

El presente acuerdo tendrá como anexo principal el documento de formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial, El cual se establecerá como directriz del proceso de ordenamiento en el Municipio.

ARTICULO 64. APROBACION DEL EOT.

El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Expedido en el despacho del alcalde municipal de San Alberto, Cesar.

DAIRO MENDEZ MUÑOZ

Alcalde Municipal de San Alberto.

