

#### **1.2.4. Expedición de normas urbanísticas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.**

Las normas urbanísticas y de construcción del presente documento son retomadas del Estatuto Básico de Planeación, usos del suelo, urbanismo y construcción para el municipio de Nariño 1993 y actualizadas a las exigencias requeridas por la Ley 388 de 1997.

Normas urbanísticas y de construcción

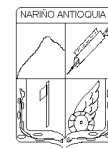
##### **Normas urbanísticas para el área urbana**

**Exigencias básicas.** Toda urbanización que se proyecte en cualquiera de los sectores correspondientes al perímetro urbano del municipio, deberá cumplir con las siguientes exigencias básicas:

**Protección forestal.** Todo lote que se vaya a urbanizar se debe ajustar a las normas del Decreto Ley 2811 de 1974 y reglamentarias sobre protección de los recursos naturales. En lo posible se debe proteger y preservar los árboles existentes. Los árboles afectados por las edificaciones, serán transplantados dentro de las áreas libres públicas o privadas que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el interesado queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas.

**Retiros a corrientes de agua.** Por norma nacional - Decreto 1449 de 1977 del Ministerio de Agricultura - se debe dejar un retiro arborizado hasta de 30 metros a lado y lado de las corrientes de agua. CORNARE es la entidad encargada de definir alguna variación a este retiro.

**Rectificación o desviación de corrientes de agua.** Las corrientes de agua o caños de escorrentía superficial no pueden ser desviados o entubados.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

Alguna rectificación de su cauce debe tener el visto bueno de CORNARE, previo concepto de la oficina de Planeación Municipal que demuestre no afectar predios vecinos, plan vial, proyectos específicos o sistema de evacuación de agua de escorrentía superficial.

**Servicios comunales.** Las áreas destinadas a servicios comunales podrán cederse a entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios o colectivos, a la urbanización o al municipio.

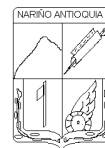
Estas entidades deberán hacerse cargo del mantenimiento total de dichas áreas, así como de los impuestos o tasas con que llegasen a ser gravadas.

El uso se le dará al área destinada para servicios comunales será dado por la oficina de Planeación municipal. Su destinación exclusiva no podrá ser cambiada para usos diferentes a los que se le asignen.

**Andenes.** Ninguna construcción debe interrumpir la continuidad del andén o apropiarse parcial o totalmente del mismo, con algún tipo de cerramiento. Los andenes deben conservar la pendiente natural del terreno y en ningún caso se permitirá cambio de nivel en el andén para acceso de garajes o similares.

Las dimensiones de los andenes deberán ceñirse a las existentes en el área urbana actual; los sectores que carezcan de ellos se regirán por las secciones de vías contempladas en el Plan Vial. No se permitirá en ningún caso el empleo de materiales que originen al peatón algún riesgo y distorsionen la unidad del andén.

**Áreas de cesión.** En las áreas de cesión en terrenos donde el área bruta a construir sean menores o iguales a 68 m<sup>2</sup>, solo se cederá lo correspondiente a un ancho de 80 centímetros más el 5% para zona verde.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

**Las zonas verdes están al frente de la casa.** Las áreas destinadas a vías, espacios libres, zonas verdes y servicios comunales públicos deberán cederse gratuitamente y mediante escritura pública del municipio.

**Vías públicas.** Las vías públicas de la urbanización deberán ceñirse en su trazado sección a las especificaciones señaladas por el Plan Vial del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

La construcción de las vías públicas estará a cargo del urbanizador, salvo el caso en que se construyan por el sistema de valorización.

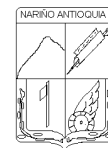
Normas de construcción para la cabecera municipal y el área urbana del corregimiento de Puerto Venus

**Alcance de la reglamentación.** Las normas contenidas en este título tienen el propósito de regular las actividades de construcción, adición, reformas y remodelación del inmueble en terrenos localizados dentro del perímetro urbano definido para el municipio.

**Patios, solares y vacíos.** Toda construcción que se proyecte debe disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de la anterior consideración las áreas destinadas a servicios sanitarios y/o depósitos, las cuales podrán tener ventilación por medio de buitrones.

Las dimensiones de los patios se exigirán de acuerdo con el número de pisos de la edificación, en la forma siguiente:

Nº de pisos	Lado mínimo de patio
1 piso	2.50 m
2 pisos	3.00 m
3 pisos	3.20 m.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

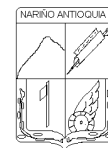
Para las edificaciones de dos y tres pisos estas dimensiones se tomarán desde el primer piso y se mantendrán en los pisos subsiguientes. Los patios no podrán ser cubiertos y sus costados deberán levantarse sin permitir registros, hasta la altura de enrase de cubierta. Cuando existan servidumbres las ventanas deberán construirse en vidrio fijo esmerilado y disponiendo de ventilación a par de 1.60 metros de altura.

**Muros medianeros y culatas.** Las culatas y muros medianeros deberán acabarse adecuadamente con el empleo de materiales que protejan y mantengan la armonía del conjunto urbano y en todos los casos dando una apariencia de elemento terminado; no se permitirá ningún tipo de abertura sobre los muros medianeros con el objeto de evitar el registro.

**Locales comerciales.** Deberán ventilarse naturalmente por medio de patios cuando su fondo sobrepase 7.00 metros de profundidad. Todo tipo de local comercial deberá estar provisto de servicios sanitarios con ventilación directa o de buitrón. Los originales deberán estar integrados a la unidad sanitaria y en ningún caso se permitirán abiertos a los espacios públicos interiores.

Los locales comerciales cuando se combinen en un mismo predio con vivienda, no podrán utilizar más del 50% del frente ni del área del lote.

**Voladizos.** Los voladizos sólo se admitirán como balcones individuales o continuos, nunca como espacio cerrado de la edificación. Los balcones no podrán tener antepechos cerrados y deberán ser transparentes y livianos. Se podrán construir en madera o metal, en ambos caso de trabajo sencillo y con aplicación de color. Todo voladizo deberá retirarse hacia el centro del lote, 1.00 metro, desde la línea de medianería, con excepción de aquellos en que los propietarios se pongan de acuerdo para la construcción de un balcón único, separado por medio de elemento transparente.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

El ancho de voladizo se especifica más puntualmente en el análisis de las secciones viales

**Escaleras.** Sólo se permite la construcción de escaleras después de la línea de paramento hacia el interior del lote y deberán iniciarse con un descanso mínimo de 1.00 metro, no podrán volar sobre el andén, ni sobreponerse a la fachada en ningún caso.

El dimensionamiento mínimo de los peldaños deberá cumplir con la siguiente relación:

"dos huellas más una contra huella deben sumar 63 cm."

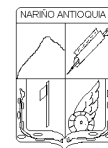
Toda estructura que esté sobre la escalera deberá estar situada a una altura mínima de 2.10 metros. Las escaleras deberán tener un ancho mínimo de 0.80 metros y deberán contar con ventilación e iluminación natural.

La altura de los pasamanos deberá oscilar entre 0.80 y 0.90 metros.

**Radio de ochova.** Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín, debe tener un radio mínimo de ochava de 3.50 metros.

**Estructura sismo resistente.** Toda construcción que se adelante en el municipio, deberá sujetarse en su diseño estructural al código Colombiano de Construcciones Sismo - resistentes, Decreto Ley 1400 de 1984.

**Andenes.** Toda urbanización, construcción nueva, reforma o adición, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote conservado las especificaciones que permitan la continuidad del trazado general del andén y al nivel que le determine la oficina de Planeación y no podrán ser cerrados.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

**.Altura de la edificación.** Como norma general se exigirá para toda el área urbana un máximo de dos pisos y en la plaza principal de tres pisos, quedando a criterio del jefe de la oficina de Planeación variar estas disposiciones de acuerdo con la estabilidad del terreno.

**Dimensión de frentes.** Se exigirá un frente mínimo de 6 metros.

**Alturas de piso.** Se definirá según las líneas predominantes de las fachadas colaterales; estas líneas podrán ser altura de enrase, balcones, etc. En ningún caso estas alturas podrán ser inferiores a 2.20 metros.

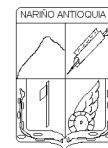
**Cierre de urbanizaciones.** No se permitirán urbanizaciones cerradas con malla o elementos similares.

**Vanos y fachadas.** La forma del vano deberá ser rectangular en sentido vertical con respecto a la línea de piso. Sin embargo cuando la ventana guarda proporciones con la fachada, se permitirá la forma cuadrada, nunca rectangular en el sentido horizontal.

En la medida de lo posible es deberá buscar la correspondencia vertical entre los vanos de los perímetros y segundos pisos y evitar la apertura de vanos en la fachada para ventilar servicios sanitarios y/o depósitos.

El ancho máximo de los vanos para puertas de los locales comerciales será de 1.50 metros, una mayor apertura puede lograrse por medio de la repetición de elementos del mismo tamaño.

**Cerraduras.** En todo los casos de cerraduras se exigirá el color como acabado final.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

**Acabados de fachada.** Se prohibirá el uso en las fachadas, de cualquier material de enchape que sea cerámica, piedra, ladrillo a la vista, etc., o cualquier acabado que atente contra la unidad de fachada urbana tradicional.

**Aleros.** Toda construcción sea de uno o de dos pisos debe dar continuidad al alero tradicional o combinarlo con ático, siempre y cuando este último no ocupe más del 50% de la fachada. El voladizo mínimo del alero será de 80 cm. y máximo de 1.00 metros, las alturas mínimas de los aleros serán definidas como altura de piso.

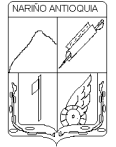
**Paramentalidad.** Se deberá conservar la línea de paramento existente, evitando la aparición de retiros hacia el interior del lote. La línea de paramento podrá retrasarse en segundo piso para ampliar los balcones.

**Antejardines.** Cuando la fachada se retrase para implementar antejardines, la línea de paramento se deberá mantener mediante muros bajos, rejas, estos o elementos similares.

**Avisos.** Únicamente se permitirán avisos colocados paralelamente a las fachadas de las edificaciones. Se prohibirán los avisos adosados a las barandas de los balcones, ventanas, jambas o carpintería en general. La máxima longitud horizontal permitida será dos veces el ancho del vano sobre el cual irá el aviso y su altura máxima será de 1.00 metro. En general todo aviso deberá tener el aviso bueno de la oficina de Planeación Municipal.

**Cubiertas.** Toda construcción deberá cubrirse con techos inclinados con una pendiente mínima de 25% y disponer las aguas hacia la vía para formar el alero.

No se admitirán cubiertas definitivas en placas de concreto. Cuando se utilicen cubiertas con tejas de asbesto - cemento (eternit) o materiales similares, ésta se deberá adicionar con un cielorraso que cubra la lámina y le dé consistencia al alero.



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

**Garajes.** Sólo se admitirán un acceso de garaje por predio, siempre y cuando el frente del lote no sea inferior a 7.00 metros.

**Cerramiento de lotes urbanizados no construidos.** Solares y patios que den sobre la calle, deberán continuar las tradiciones del pueblo, empleando elementos como pintura en el zócalo, arbustos o setos a manera de cercas vivas, implantación de jardín para embellecer los muros, empleo de portadas, en general todas las formas de destacar el acceso al lote y dando buen mantenimiento del predio para evitar problemas de higiene y ambientales.

**Esquinas.** Toda edificación de esquina deberá tener fachada abierta hacia ambos costados.

### **Normas de construcción para casos de tratamiento especial.**

**Alcance de la reglamentación.** Se establece con el carácter de especiales, las normas de construcción correspondientes a: Estaciones de servicios y talleres de mecánica automotriz.

Normas de construcción para talleres de mecánica automotriz

**Especificaciones.** Corresponde a una de las actividades clasificadas en el uso de servicios y para su construcción se deberán tener en cuenta las siguientes especificaciones:

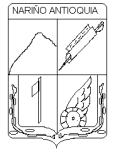
Taller de Vehículos Automotores:

Área mínima del lote = 150 m<sup>2</sup>.

Se debe construir un muro de cierre con una altura no inferior a 3.00 metros, con el fin de tener un aislamiento con las edificaciones vecinas.

Señalización adecuada sobre la entrada y salida de vehículos.





Todas las actividades debe desarrollarse en el interior del local.

Normas de urbanismo y construcción para estaciones de servicio

**Clasificación de las estaciones de servicio.** Para la presente reglamentación. Las estaciones de servicio se clasifican en:

Estaciones de servicio Clase A

Son las que además de vender combustible, tienen instalaciones adecuadas para prestar tres o más de los siguientes servicios: lubricación, lavado en general y de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, reparaciones menores. Además pueden disponer de instalaciones para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios para automotores.

Estaciones de servicio Clase B

Son aquellas dedicadas exclusivamente a la venta de combustible y que, además, tienen instalaciones adecuadas para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.

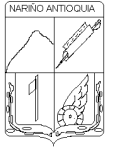
Estaciones de servicio Clase C

Son aquellos dedicadas única y exclusivamente a la venta de combustibles.

Sin perjuicio de la definición de estación de servicio contemplada en el artículo anterior, estas se clasificarán de acuerdo al artículo 3° del Decreto 1521 de 1998.

Dentro de los trámites relacionados con estaciones de servicio, se adelantarán las siguientes:

Para estaciones de servicio nuevas: Solicitud de aprobación, ante la autoridad competente, de licencia de construcción de estación de servicio, que incluya la aprobación de los respectivos planos.



**Para estaciones de servicio existentes.** Solicitud de aprobación, ante la autoridad competente, de licencia para modificación y/o ampliación de instalaciones, que incluya además, la aprobación de los respectivos planos.

Normas urbanísticas

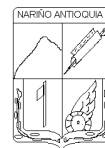
**Ubicación de las estaciones de servicio.** Las estaciones de servicio se podrán ubicar en zona urbana y rural, según la reglamentación de usos del suelo de que trata este Estatuto.

Para su localización se exige que los tanques de almacenamiento de combustible estén enterrados y conserven la distancia horizontal mínima de 60 metros, contados desde el límite externo de dicho tanque a los templos, escuelas, colegios, hospitales, clínicas y establecimientos similares. En la zona rural esta distancia mínima será de 100 metros.

La construcción de las edificaciones institucionales, sólo podrán realizarse a una distancia mínima de 60 metros de estaciones de servicios existentes en el área urbana y 100 metros en zona rural.

Las oficinas de planeación municipal, distrital o metropolitano, o las autoridades que hagan sus veces, establecerán mediante actos locales de carácter general, las distancias que deben existir entre los tanques que almacenan líquidos inflamables y combustibles en las estaciones de servicio con respecto a los linderos de los predios vecinos, respetando como mínimo las distancias reconocidas por la norma NFPA 30.

El Acto Administrativo mediante el cual se autorice la construcción, modificación o ampliación de una estación de servicio tendrá una vigencia de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que quede firme. Si transcurrido este término no



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

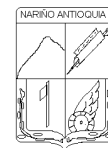
---

---

se ha iniciado la construcción, modificación o ampliación, conforme con lo aprobado en los respectivos planos, la correspondiente autorización perderá su vigencia.

Para la expedición de la licencia de construcción de una estación de servicio (nueva o que esté legalizada en el momento de la publicación del presente decreto) para la distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo, el interesado deberá presentar ante el Alcalde para su estudio además de los requisitos exigidos por las correspondientes autoridades, la siguiente documentación:

- Memoria técnica, con descripción detallada del proyecto y los respectivos planos firmados por un Ingeniero Civil o de Petróleo, o Arquitecto, graduado, matriculado y con tarjeta profesional vigente.
- Si el Ministerio de Minas y Energía reasume las funciones o las delega en autoridad diferente, el interesado deberá presentar licencia de construcción, debidamente diligenciada ante la autoridad competente.
- Autorización del Ministerio de transporte, en caso de que la estación de servicio se ubique en vías nacionales.
- Fotocopia de la matrícula profesional del Ingeniero o Arquitecto que elabora los planos del proyecto.
- Copia autenticada del título de propiedad del lote, debidamente registrado, o prueba del correspondiente acto o negocio que le permita construir la estación de servicio en el lote propuesto.
- Se deben presentar dos copias de los siguientes planos, aprobados por la respectiva oficina de planeación o quien haga sus veces (en el evento en el cual el Ministerio de Minas y Energía reasuma las funciones o las delegue en autoridad diferente, los respectivos planos deberán contar con la aprobación de la autoridad competente):
  - Plano general de localización del lote, a una escala de 1:200, con indicación de:
    - Cruce de calles.
    - Cables de alta tensión enterrados o aéreos dentro del lote.
    - Cuadro de áreas.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

Cuando lo requerido en alguno de los numerales anteriores no existiere, así deberá indicarse expresamente en el plano.

Plano general de distribución de planta, a una escala 1:200, con la ubicación de los tanques con las respectivas capacidades, desfuegos, islas, surtidores, oficinas, servicios sanitarios, lavaderos, zona de lubricación, aire comprimido y demás servicios contemplados en la definición de estación de servicio. Este plano deberá ceñirse a las exigencias urbanísticas del municipio.

Plano de las instalaciones hidráulicas y sanitarias, a una escala 1:50, indicando la línea de alcantarillado y el punto de desagüe general de la estación, pozo séptico, caja de inspección, etc.

Plano de las instalaciones eléctricas, a una escala de 1:50, con indicación del cuadro de cargas, diagrama unifilar y especificaciones, de acuerdo a la norma NFPA 70 y las de la respectiva empresa suministradora de la energía eléctrica.

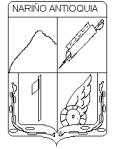
Planos arquitectónicos de plantas, cortes y fachadas, a una escala 1:50.

Planos detallados de la instalación de tanques, tuberías y surtidores, plantas y cortes, a una escala de 1:50, con especificaciones sobre capacidad de los tanques, clase de lámina y anclaje, si lo hay.

Toda modificación o ampliación que se pretenda realizar en la estación de servicio, deberá ser previamente aprobada por la(s) autoridad(es) respectiva(as).

**Prohibición de ubicación.** No se permitirá la ubicación de estaciones de servicio en los siguientes casos:

- Lotes localizados en cruces de vías.
- Lotes localizados a una distancia menor de 80 metros, contados a partir del punto inferior de la rampa de puentes o viaductos.
- Lotes localizados sobre curvas horizontales o verticales que presenten problemas de visibilidad para los usuarios de las estaciones de servicio.



**Distancia mínima entre estaciones de servicio.** La distancia mínima entre estaciones de servicio, de clase A, B y C, será de 250 metros en el área urbana, y de 500 metros en el área rural.

**Acceso a las estaciones de servicio.** Las entradas y salidas a las estaciones de servicio deben estar debidamente señalizadas.

El ancho de las vías de acceso a la estación de servicio no será menor de 7 metros.

Las entradas y salidas de las estaciones de servicio estarán separadas entre sí como mínimo 12 metros.

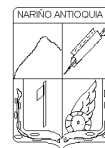
El diseño geométrico de los accesos a una estación de servicio debe resolverse de forma clara, de tal manera que, el tránsito usuario de los mismos no interfiera con la operación de la vía.

Las entradas y salidas se diseñan siguiendo el sentido de la vía con un ángulo de 60 grados para vías primarias y de 45 grados para vías secundarias y terciarias, ángulo medio desde el borde de la vía hacia el interior de la estación.

Todos los elementos constitutivos del acceso deben estar alineados por sardineles o defensas

Ninguno de los elementos constitutivos del acceso, incluyendo el señalamiento, debe presentar obstáculos que afecten la visibilidad o pasen a ser un riesgo.

**Sobre las áreas.** Las estaciones de servicio de acuerdo con su clasificación deberán tener las siguientes áreas y frentes mínimos:



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CLASE	FRENTE (m)	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Clase A	35.00	1.200
Clase B	26.00	650
Clase C	26.00	440

Las estaciones de servicio Calases A, B y C deberán destinar el 70% del área neta a la circulación y estacionamiento de vehículos automotores, que necesiten de los servicios de la estación; porcentaje que deberá conservarse aún después de cualquier reforma.

**Sobre los retiros en general.** Las islas surtidoras paralelas entre sí, tendrán una separación mínima de 9.00 metros.

La separación mínima entre las islas y las edificaciones de la estación de servicio debe ser de 8.20 metros, discriminados así:

- 1.20 metros para circulación peatonal
- 7.00 metros para circulación vehicular.

Los surtidores, tanques de combustible y depósitos de materiales inflamables se ubicarán a una distancia mínima de 6.50 metros de los linderos del lote.

**Retiros con relación a las vías.** Cualquier construcción que haga parte de la estación de servicio, incluyendo los tanques subterráneos de almacenamiento y los surtidores de combustible, deberán conservar un retiro a paramento de construcción de acuerdo con la clasificación de las vías contempladas en el Plan Vial.

Dicho retiro se encontrará a partir del eje de la vía.

Es estaciones de servicios localizadas sobre la vía Sonsón Dorada:



Retiro mínimo de 20 metros, discriminados así:

12 metros correspondientes al derecho de vía de Departamental.

8 metros adicionales de retiro a paramento de construcción.

Es estaciones de servicio localizadas sobre la vía urbana:

Para vías primarias	retiro mínimo: 20 metros
Para vías secundarias o colectoras	retiro mínimo: 15 metros
Para vías terciarias o de servicio	retiro mínimo: 10 metros.

**Separación de la vía pública.** Las estaciones de servicio deben estar separadas de la vía pública por el andén y una zona verde de acuerdo con la sección de la vía estipulada en el Plan Vial.

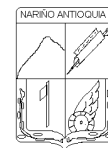
**Disposiciones varias.** El ancho mínimo de las islas surtidoras debe ser de 1.20 metros.

Los techos de las islas deben tener una altura mínima de 4.60 metros a partir del piso acabado.

Todas las estaciones de servicio deberán estar provistas de un grifo de agua, para uso público, localizado en in lugar visible.

Las estaciones clases A, B, C deberán adecuar piso duro en pavimento rígido (concreto, adoquín) o flexible (asfalto) o elementos similares, si la vía en la que está localizada está pavimentada

En las estaciones de servicio la señalización de los accesos y las áreas de circulación deben estar claramente demarcadas con pintura reflexiva.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

El radio mínimo de giro dentro de las estaciones de servicio de cualquier clase debe ser de 14.00 metros.

Las estaciones de servicio podrán tener una cafetería privada siempre y cuando su área no exceda de 10 m<sup>2</sup>

Normas de construcción (tanques de accesorios)

Especificaciones de los tanques de accesorios

El diámetro de tubo de respiración del tanque no podrá ser menor de medio diámetro de la boca de llenado y deberá tener una altura no menor de 3.00 metros por encima del piso y/o edificaciones más cercanas.

El extremo de los tubos de respiración de los tanques deberá salir al aire libre, por encima de los tejados.

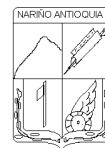
El terminal de respiradero deberá estar construido de tal manera que el agua lluvia no penetre al, no desemboque en el interior de una edificación, ni esté a menos de 15.00 metros de una chimenea a cualquier otra fuente de ignición.

Los tanques que se van a enterrar, antes de su instalación y puesta en servicio deberá probarse hidrostáticamente y demostrar que es hermético a una presión manométrica de 05. Kg./cm<sup>2</sup> durante dos horas como mínimo.

El tanque después de probarlo deberá revestirse al menos con una capa de pintura anticorrosiva sobre superficie exterior para protegerlo de la acción corrosiva durante el almacenamiento y traslado al sitio de instalación.

Podrá autorizarse la instalación de tanque de almacenamiento en superficie con las debidas medidas de seguridad en sitios donde por razones, debidamente





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

comprobadas se tienen condiciones geológicas especiales, circunstancias geográficas, elevado nivel freático o limitaciones de fluido eléctrico.

La modificación o ampliación de la estación de servicio deberá contemplar las especificaciones técnicas a las que se refiere el Decreto N° 1521 de 1998 ( artículos 8-27).

**Sistema de drenaje.** El desagüe de los lavaderos deberá ser subterráneo. El desagüe general deberá estar provisto de una trampa de grasas, o separador de productos antes de entregar al colector o corrientes de agua, con el fin de evitar la contaminación de las aguas.

Las grasas y aceites quemados que sean extraídos de los vehículos deben recolectarse en tambores cerrados para ser desalojados del local.

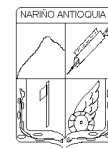
**Instalaciones eléctricas.** Las condiciones eléctricas deben ser subterráneas o incrustadas, según el caso y estarán debidamente protegidas contra la humedad. Todas las conducciones superficiales tales como suministro de energía eléctrica para bombas de los surtidores, compresores o líneas de iluminación deben ser en conduit y sus accesorios a prueba de explosión.

El tablero de distribución tendrá interruptores naturales y termomagnéticos de seguridad.

Los interruptores deberán estar ubicados en lugares accesibles.

Las instalaciones eléctricas deben estar en buen estado de, no deben existir cables sueltos, ni conexiones descubiertas. Las cajas de las conexiones deben de conservar sus tapas.

Las conducciones eléctricas bajo tierra deben estar protegidas por una capa de concreto.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

Las conexiones entre cables deben encintarse con material a prueba de gasolina.

Todas las instalaciones serán ocultas ya sea en piso o muro debidamente soportadas.

Cualquier cubierta metálica que contenga conductores o equipo eléctrico debe conectarse a tierra

Normas de funcionamiento (equipos contra incendios)

**Equipos contra incendios.** Las estaciones de servicio clase A, B y C de servicio privado deberán tener como mínimo el siguiente equipo contra incendios:

Extintores portátiles de mano: Para almacén o bodega: dos extintores de polvo químico de 9 Kg. Cada uno por cada 400 m<sup>2</sup> del área de piso.

Casa de bombas: un extintor de polvo químico de 9 Kg. Por cada 225 m<sup>2</sup> de área de piso.

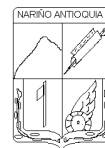
Llenaderos: un extintor de polvo químico de 9 Kg. Por cada dos brazos de llenadero.

Oficinas: un extintor multipropósito con una capacidad de 4.5 Kg.

Extintores sobre ruedas: Un extintor portátil de carretel de polvo químico seco de 68 Kg. Por cada dos tanques de almacenamiento de 21.000 galones (U.S.A.) cada uno.

Estos equipos contra incendios deberán someterse a revisión cada año y prueba hidrostática cada cinco años.

Las unidades deben llevar la fecha de la última revisión. El contenido de los extintores debe cambiarse cada tres años.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

**Equipo de primeros auxilios.** Cada estación de servicios deberá tener un equipo de respiración con un tanque de aire portátil, una camilla de emergencia y un botiquín de primeros auxilios que contengan los elementos necesarios prescritos por un médico graduado y el procedimiento de utilización.

**Restricciones y prohibiciones.** No se permite el abastecimiento de combustible a vehículos de transporte público colectivo con pasajeros en su interior. La violación de esta disposición dará lugar a la cancelación de la licencia de funcionamiento de la estación de servicio.

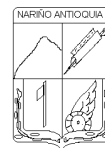
No se permite el funcionamiento de hornillas, fogones o parrilla descubiertas con llama.

No se permite en las estaciones de servicio, la ejecución de trabajos de reparación, pintura, latonería y otras que requieran instalaciones especiales.

Dentro del lote de una estación de servicios se prohíbe el funcionamiento y/o construcción de vivienda, alojamiento, estadero, garajes y demás usos diferentes a las actividades propias de una estación de servicio.

Procedimientos, sanciones urbanísticas e impuestos

**Alcance de la reglamentación.** Las disposiciones incluidas en esta parte, pretenden lograr el ordenamiento y regulación de los diversos trámites que deben observar los interesados, para adelantar obras de construcción, adición, reformas y remodelación y demolición, de edificaciones, de urbanización de terrenos, tanto en el área urbana como el área rural del municipio.



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

### Trámites para urbanizar

El procedimiento que se debe seguir para la aprobación de una construcción es el que se estipula a continuación.

**Definición de licencias.** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

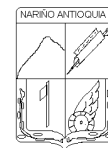
**Clases de licencias.** Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

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

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificación

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

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



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

**Obligatoriedad.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

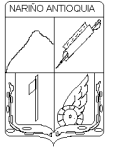
Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

**Competencia para el estudio, trámite y expedición de licencias.** En los municipios o distritos con población superior a cien mil (100.000) habitantes las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por los curadores urbanos.

En los municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes, el estudio, trámite y expedición de licencias será competencia de la autoridad que para ese fin exista en el municipio. Sin embargo, podrán designar curadores urbanos en los términos de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

**Solicitud de licencias.** El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.



Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

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

**Solicitud de alineamiento.** Para la obtención de alineamiento se requiere:

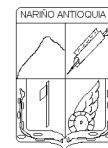
Pago de impuesto de alineamiento.

Solicitud por escrito donde se especifiquen la localización del lote o inmueble, el tipo de intervención (construcción, adición, reconstrucción o reforma) lo mismo que el del uso al cual estará destinado la edificación, área y dimensiones.

Cuando la oficina de Planeación lo considere necesario podrá exigir la Localización del inmueble, objeto de la solicitud, en un plano en escala 1:2.000

**Validez de la tarjeta de alineamiento.** La tarjeta de alineamiento tendrá una validez de dos años contados desde la fecha de su expedición; su revalidación se cometerá al trámite señalado en el artículo anterior.

**Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia.** Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:



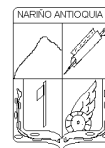
## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

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

Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encarnada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio o distrito. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

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

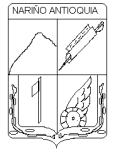
**Documentos adicionales para la licencia de urbanismo.** Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del presente decreto deben acompañarse:

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

**Documentos adicionales para la licencia de construcción.** Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del presente decreto, deberá acompañarse:

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





**Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismo resistente.** De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

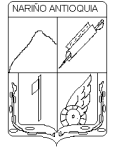
**Visto bueno provisional de vías y loteo.** Para este trámite se deben presentar los siguientes documentos:

Solicitud por escrito

Estudio y diseño de servicios públicos (acueducto y alcantarillado)

Dos copias heliográficas del proyecto general de la urbanización, escala de 1:2.000 que contengan:

- Loteo
- Vías obligadas y propuestas por el urbanizador - sección de vías, andenes, zonas verdes.
- Ubicación del área destinada a servicios comunales.
- Localización del proyecto con amarre horizontal y vertical a la red geodésica nacional - escala 1:2.000
- Índice de ocupación y densidad de vivienda.
- Cuadro de áreas
- Área total del lote
- Frente, fondo y área de cada uno de los lotes resultantes.
- Área destinada a vías
- Área de zonas verdes y servicios comunales con sus porcentajes respectivos.
- Paz y salvo municipal.
- Escritura de propiedad del terreno a urbanizar.



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

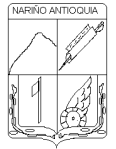
**Revisión de los diseños.** El curador o las entidades municipales encarnadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará en la curaduría o en la oficina municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

**Tránsito de normas de construcción sismo resistentes.** Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismo resistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

**Comunicación de la solicitud de las licencias.** La solicitud de las licencias será comunicada por el curador o la autoridad municipal ante quien se solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

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



Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

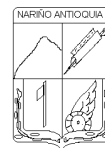
Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

**Término para la expedición de las licencias.** Las entidades competentes y los curadores urbanos, según el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

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

**Contenido de la licencia.** La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

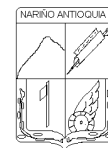
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

El curador o las entidades municipales encarnadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

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

**Notificación de licencias.** Los actos de los curadores y los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

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

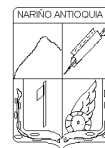
Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra auténtica y gratuita de la decisión.

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

**Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones.** Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

**Vigencia y prórroga.** Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

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



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

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

**Tránsito de normas urbanísticas.** Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

**Construcciones especiales.** Edificaciones especiales como planteles educativos, instalaciones deportivas, culturales, hospitalarias, plazas de mercado, etc. deben someterse además a las normas establecidas por los respectivos ministerios o entidades relacionadas o interesadas en las obras, antes de su aprobación por parte de la oficina de Planeación Municipal.

Trámites para adicionar y reformar

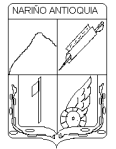
**Conceptos previos.** Para los fines de este título, señálese los siguientes conceptos básicos:

Adición:

Comprende toda obra que genere nuevos espacios construidos, en altura o por ampliación a nivel de las áreas construidas.

Reforma Menor:

Comprende la reforma de espacios interiores con redistribución parcial de los espacios, sin que se ocasionen nuevas destinaciones.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

### Reforma Mínima:

Comprende toda obra que se oriente básicamente a la reparación o mejoramiento de la edificación, como cambiando puertas, reparación de techos u otras obras que no implican redistribución de los espacios internos.

### Reforma Parcial:

Comprende la reforma de espacios interiores que implique cambio de cerradura y redistribución de los espacios interiores, originándose nuevas destinaciones.

### Reforma Total:

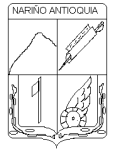
Comprende el cambio de las estructuras que implique la sustitución de muros portantes por vigas, columnas y elementos similares o la demolición o redistribución de espacios o rediseño de fachadas generándose en todos caso nuevas destinaciones.

**Trámites para reformas o adiciones.** Las reformas totales o parciales y las adiciones que superan los 30.00 m<sup>2</sup> deberán sujetarse a los trámites señalados para los procesos de construcción; en este caso el interesado deberá anexar copia de la respectiva Licencia de Construcción.

Las reformas menores y las demás adiciones de área se tramitarán bajo la observación de los siguientes requisitos, cumplidos los cuales se otorgará por la oficina de Planeación Municipal el permiso único:

- Licencia de construcción de la edificación.
- Tarjeta de alineamiento vigente.
- Paz y salvo por concepto del impuesto de construcción respectivo.
- Localización de la propiedad con indicación de la dirección, área, frente y fondo y obras que se pretenden adelantar

Reformas mínimas. Las reformas mínimas no requieren trámite ante la oficina de Planeación municipal ni generan impuesto de construcción.



#### Tramites para demoliciones

Para toda edificación que se desee demoler, el interesado deberá solicitar permiso ante la oficina de Planeación municipal, mediante solicitud escrita informando el motivo para tal decisión y suministrando los siguientes datos:

- Dirección
- Área construida total y numero de pisos.
- Características especiales del inmueble
- Uso al que está dedicado.
- Numero de años aproximado de haber sido construida
- Copia de la escritura del inmueble.

La oficina de Planeación municipal estudiará la solicitud y contestará por escrito, en caso de ser autorizada la demolición, el interesado deberá comunicar a la oficina de Planeación la fecha en que se concluya ésta.

Para el estudio de solicitud de demoliciones, la oficina de Planeación municipal podrá asesorarse del Departamento Administrativo de Planeación (DAP).

#### Trámites para industria

Toda industria que pretenda ubicarse en el territorio municipal debe cumplir los requisitos que se estipulan en los siguientes artículos,

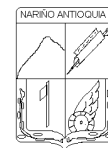
#### **Tramites ante el municipio.** Licencia de construcción

Para el otorgamiento de esta licencia se debe cumplir los requisitos estipulados en los artículos correspondientes del presente Estatuto.

#### **Tramites ante CORNARE.** Merced de aguas.

Control de vertimiento de aguas residuales.





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

Trámites ante el Servicio Seccional de Salud de Antioquia. Dependiendo de la actividad a realizar se deben obtener los siguientes certificados:

- Certificación de potabilidad de agua para consumo doméstico.
- Autorización sanitaria parte aire.
- Autorización manipulación alimentos.

**Trámites ante la Empresa Antioqueña de Energía (EADE).** Disponibilidad de energía y aprobación de redes de distribución

Términos, sanciones urbanísticas y disposiciones especiales

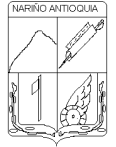
**Términos para decidir.** Según lo establecido por la Ley 9ª de 1989, artículo 63, el municipio dispondrá de un término de noventa días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencia de urbanización y de construcción y de cuarenta y cinco días para las licencias de uso y funcionamiento, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos anteriores sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes se entenderán aprobadas en los términos solicitados, pero ningún caso en contravención, a las normas que regulen la actividad.

El plazo en el caso de las licencias de construcción podrá prorrogarse hasta la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en los artículos 41 y 42 del decreto Ley 01 de 1984.

La falta de pronunciamiento oportuno en los plazos previstos en el inciso anterior será causal de mala conducta para el funcionamiento competente.

**Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias.** Los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**



$$E = a_j + b_i Q$$

Donde:

a = cargo fijo

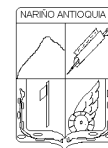
b = cargo variable por metro cuadrado

Q = número de metros cuadrados

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

Usos	Estratos					
	1	2	3	4	5	6
<b>Vivienda</b>	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5

Usos	Categorías		
	1	2	3
Industria	De 1 a 300 m <sup>2</sup> 1.5	De 301 a 1.000 m <sup>2</sup> 2	Más de 1.0001 m <sup>2</sup> 3
Comercio y servicios	De 1 a 100 m <sup>2</sup> 1.5	De 101 a 500 m <sup>2</sup> 2	Más de 501 m <sup>2</sup> 3
Institucional	De 1 a 500 m <sup>2</sup> 1.5	De 501 a 1.500 m <sup>2</sup> 2	Más de 1.5001 m <sup>2</sup> 3



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

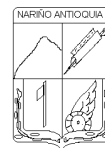
**Liquidación de las expensas para las licencias de urbanismo.** Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo 58 y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

**Liquidación de las expensas para las licencias de construcción.** Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del artículo 58, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

**Liquidación de las expensas para licencias simultáneas de construcción y urbanismo.** La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

**Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias.** Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación del artículo 58 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

**Reajuste anual de las expensas.** Anualmente los alcaldes municipales y distritales, reajustarán los cargos fijos y variables aplicables a la liquidación y cobro de las expensas por las licencias de urbanismo, construcción y sus modalidades y por las otras actuaciones de los curadores urbanos, previstas en los artículos 58 y 67 del presente decreto, en un porcentaje igual a la meta de inflación fijada para el año en que se proceda al reajuste, según lo dispuesto en la ley 242 de 1995,



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

debiendo informarlo al Ministerio de Desarrollo Económico durante los primeros quince días de cada mes de enero, para su respectiva aprobación.

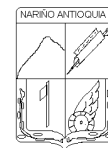
**Expedición de licencias en municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes.** En los municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes la entidad municipal encarnada de estudiar, tramitar y expedir las licencias continuará prestando ese servicio. Sin embargo podrán designar uno o más curadores urbanos en los términos de este decreto. En el caso de designar un solo curador la entidad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias continuará prestando este servicio hasta tanto se designe un segundo curador.

La prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias paralelo al curador, causará en favor del municipio las mismas expensas establecidas en este decreto para el curador.

El municipio deberá encargarse del recaudo de los impuestos que se generen en razón de la prestación del servicio de estudio, trámite, y expedición de licencias. El producto de lo recaudado por concepto de expensas entrará al tesoro municipal.

**Trámite de licencias por parte de las oficinas municipales encargadas de estudiar transitar y expedir licencias.** Las entidades municipales o distritales encarnadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán sujetarse en un todo a la reglamentación que establece la ley 388 de 1997, el presente decreto y las normas que sobre la materia se expidan posteriormente.

**Competencias de las administraciones municipales, distritales y nacionales.** Las entidades municipales, distritales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano continuarán ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo de la ciudad, el seguimiento y evaluación de la formación de los municipios o distritos. Por ello, dichas entidades mantienen su competencia, entre otras, para las siguientes actuaciones:



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

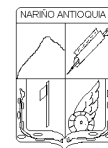
---

1. Preparar, formular, adoptar y ejecutar los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollan.
2. Ejercer el control posterior de obra de manera permanente.
3. Mantener actualizados los planos de la ciudad e incorporar los planos topográficos.
4. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.

**Control.** En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, el curador o la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

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



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

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

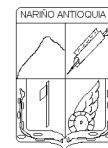
En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente. En el caso del Distrito Capital esta función corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.

**Procedimiento de imposición de sanciones.** Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y, cese la conducta infractora.

**Sanciones urbanísticas.** De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte de los alcaldes municipales y distritales y el Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, quienes las Graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaran:

**Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables,** se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

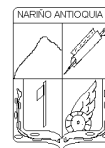
En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

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

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

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

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

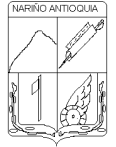
Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales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

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 88 del presente decreto.

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

**Adecuación a las normas.** En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2o. del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para





---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

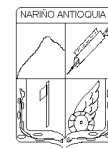
---

adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo de este artículo.

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

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

**Restitución de elementos del espacio público.** Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4o. del artículo 87 del presente decreto y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

**Ocupación de vías.** El impuesto correspondiente a la ocupación de vías se cobrará dependiendo del sector donde esté ubicado el tramo afectado así.

Vía Sonsón – Dorada. El impuesto a cobrar es un día y medio del salario mínimo legal por metro cuadrado/mes.

En el resto de vías. El valor de un día del salario mínimo legal por metro cuadrado / mes

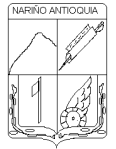
Rotura de vías. Previo permiso, el impuesto correspondiente a la rotura de vías se cobra de acuerdo con el acabado de la superficie de rodadura, así,

Vías pavimentadas. Un salario mínimo legal diario por metro cuadrado / mes.

Vías no pavimentadas. Medio salario mínimo legal diario por metro cuadrado / mes

**Garantía de adecuación de la vía.** Se debe dejar un depósito equivalente a quince días de salario mínimo legal vigente, como garantía de adecuación de la vía; esta cuantía será devuelta una vez se concluyan las obras y sean recibidas a entera por la oficina de planeación municipal.

**Extracción de materiales.** Se cobrará el equivalente a un salario mínimo legal diario por cada vehículo ocupado de material.



### 1.3. COMPONENTE RURAL

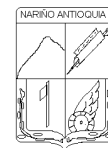
#### 1.3.1 Políticas y estrategias para la ocupación y aprovechamiento del suelo rural.

##### Políticas.

- La planificación integral del territorio debe articular la relación urbano-rural y urbano- regional.
- Las cuencas hidrográficas deben ser consideradas como unidad geográfica por excelencia para el desarrollo regional.
- Priorizar los proyectos agropecuarios en especial aquellos que le generan empleo a la población rural.
- Elevar el nivel de vida de la población rural a través de programas de Vivienda, mantenimiento de las vías de penetración, servicios públicos y sociales.
- Reubicación gradual de asentamientos ubicados en zonas de alto riesgo.

##### Estrategias

- Propiciar la comunicación interveredal e intermunicipal a través del mejoramiento de la red de caminos y malla vial.
- Buscar apoyo en entidades del orden Internacional, Nacional y Departamental para potencializar la vocación agropecuaria, ambiental y turística del municipio.
- Fortalecer los centros de participación y las relaciones urbano-rurales para la planificación y el desarrollo territorial.
- Fortalecer la UMATA para una mayor eficacia en la asistencia técnica de la producción y la comercialización de los productos, así como para la implementación de nuevos sistemas productivos acorde a los principios de sostenibilidad.
- Mitigar los impactos ambientales de los actuales sistemas productivos a través de una adecuada asesoría por parte de la UMATA.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

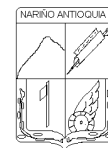
Partiendo del hecho de que la actividad agropecuaria es el principal renglón de la economía del municipio de Nariño y que más del 80% de la población se ubica en el campo, se deben considerar las siguientes políticas y estrategias para el desarrollo del sector primario de la economía.

### Políticas del sector agropecuario

- Contribuir a un desarrollo rural integral mediante la participación de la familia campesina como base fundamental del progreso económico y social.
- Generar procesos agropecuarios empresariales.
- Crear las condiciones para que se den los procesos de comercialización.
- Mejorar la competitividad de los productos del sector agropecuario.
- Propender por la seguridad alimentaria de toda la población municipal.
- Lograr la sostenibilidad de los sistemas productivos.
- Implementación concertada sobre las normas que rigen los usos del suelo rural.
- Contribuir a mejorar la rentabilidad de los sistemas productivos.

### Estrategias del sector agropecuario

- Coordinar acciones con instituciones del orden Nacional, Departamental y Municipal que tengan como misión el apoyo y fortalecimiento integral del desarrollo rural especialmente en el sector agropecuario.
- Fortalecer y crear organizaciones comunitarias a través de procesos de sensibilización y capacitación empresarial.
- Unir esfuerzos a nivel regional con el fin de hacer más eficientes y rentables los procesos de comercialización.
- Capacitar a los agricultores en postcosecha de los productos agropecuarios de mayor potencial.
- Capacitar a los productores agropecuarios sobre la importancia de la diversificación con miras a lograr la seguridad alimentaria de la población.
- Implementar tecnologías apropiadas y procesos de capacitación sobre el manejo sostenible de los recursos naturales.
- Construir, implementar y aplicar el estatuto sobre los usos del suelo rural.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

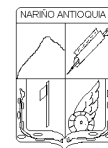
- Actualizar y evaluar el -PAM- Programa Agropecuario Municipal cada 3 años.
- Fortalecer los servicios de asistencia técnica agropecuaria.
- Implementar los medios logísticos y económicos que permitan crear las condiciones para que el campesino adopte y adapte las propuestas tecnológicas.
- Formular proyectos agropecuarios haciendo énfasis en la seguridad alimentaria y en los criterios de sostenibilidad, competitividad y equidad.

### 1.3.2 Propuesta de ordenamiento del sector físico-biótico

La propuesta de ordenamiento del sector físico-biótico se enmarca dentro de los principios de la política Ambiental Nacional en especial la ley 99 de 1993, la constitución Nacional, el Decreto 2811 de 1974 código Nacional de los recursos naturales renovables y de protección al medio ambiente, ley 388 de 1997, ley 152 de 1994 o ley orgánica de planeación, código sanitario Nacional, ley 60 de 1993 ley 9 de 1989 y bajo el Acuerdo del Consejo Directivo de CORNARE Numero 38 de Junio de 1995 por el cual se declara y se reserva como Área de Manejo Especial, el páramo de Sonsón, Argelia y Nariño, en la jurisdicción de los municipios de Sonsón, Argelia y Nariño en el departamento de Antioquia.

Es político del municipio de Nariño promover y fomentar el desarrollo sostenible a nivel municipal y regional. Esta política ambiental debe apuntar a las siguientes acciones:

- Proteger la biodiversidad agua, bosque, suelo.
- Mejorar la calidad de vida de la comunidad, con prácticas sostenibles en los procesos productivos de producción limpia.
- Implementación de procesos integrales de educación ambiental.
- Coordinación de todos los actores sociales e institucionales alrededor de ejercicio de los derechos y deberes ambientales.
- Fortalecimiento de la capacidad de gestión ambiental del municipio.
- Propiciar el conocimiento de las leyes y normas ambientales para concientizar y facilitar su aplicación.
- Promover proyectos ecoturísticos y de investigación agropecuaria y ambiental.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

- Estudio, prevención y mitigación de zonas de amenaza y riesgo y procesos erosivos.
- Implementación de planes de ordenamiento de las cuencas hidrográficas.

El municipio debe tener presente el vínculo indisoluble que existe entre los objetivos de desarrollo humano sostenible y la puesta en marcha de la dimensión ambiental como factor de desarrollo.

### 1.3.3 Zonificación de los usos del suelo y reglamentación.

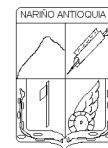
Partiendo del diagnóstico, de evaluar el uso actual del territorio, el uso potencial y conflictos de uso del suelo rural, surge la propuesta de zonificación y reglamentación sobre los usos del suelo rural, que se erige como la carta de navegación del ordenamiento del territorio y la conveniente utilización del suelo rural, tanto para las actividades antrópicas en las que se sustentan las actividades socioeconómicas y culturales como con la protección y recuperación ambiental que garanticen el desarrollo sostenible.

**ZONA 1. ZONA GANADERA** Corresponde a la zona ubicada entre los 800 a 1200 m.s.n.m se desarrolla en los valles intramontanos de fondo plano y plano cóncavo con pendientes menores del 12% y clima templado húmedo, corresponde al 100% del área de las veredas los Naranjos, Puente Linda, corregimiento de Puerto Venus, ocupa entre el 100 y el 75% de Quebrada Negra, San Pedro Abajo, Santa Rosa, Guamal y Berlín. Entre el 75 y 25% de las veredas La Hermosa, La Iguana, Nechí, El Caraño, Uvital, Morro Azul, El Jazmín y menos del 25% El Piñal, San pablo, El Carmelo, El Roble, Balsora, Campo Alegre y El Bosque.

Carácter: Ganadero y turístico

Uso Principal:

- Se recomienda ganadería intensiva con rotación de potreros y selección de razas de ganado.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

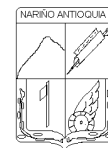
- Establecimiento de sistemas silvopastoriles, bancos de proteínas, cercas vivas, barreras corta vientos.
- Se deben respetar los retiros y nacimientos de agua, según lo indica la ley 99, con bosques protectores.
- Esta zona presenta condiciones propias para el ecoturismo sostenible.
- Vivienda campesina con producción de especies menores y cultivos de pancoger
- Proyectos Piscícolas.
- Cultivos de caña panelera arriba de los 800 m.s.n.m.
- Cultivos de guadua.

**ZONA 2. ZONA AGRÍCOLA:** Esta corresponde al territorio comprendido entre la cota 1200 a 2200 m.s.n.m. son suelos ubicados en pendiente de cordillera, con topografía quebrada.

Se ubican territorios de todas las veredas del municipio, la zona urbana exceptuando las veredas: Puente Linda, San Pedro Abajo, Los Naranjos y el Centro Poblado de Puerto Venus.

Uso principal: se recomienda

- Cultivos que se comporten como bosque, semibosque y que mantengan el suelo con vegetación
- Sistemas agrosilvopastoriles
- Frutales
- plátano y banano en pendientes menores de 50%
- Café con sombrío en pendientes menores del 75%
- En zonas con altas pendientes y susceptibles a la erosión se recomienda dejarlos en bosque natural o en sucesión y en áreas ya intervenidas sembrar especies como guadua, guayacán, roble, aliso, laurel, Gualanday, yarumo, chingale, comino, abarco, siete cueros, nogal, teca, anime, carbonero, guamo, cedro y otras especies naturales.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

### Uso complementario.

- Actividades que fortalezcan el uso principal
- Fruticultura
- Cacao
- Centros de acopio

### Uso restringido

- Extracción minera y de material de playa
- Porcícolas.
- Actividades subregionales no complementarias de uso principal.
- Se recomienda a partir de la cota 2000 tener manejo especial en cuanto a la actividad agropecuaria.

### Uso complementario

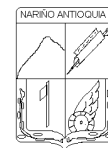
- Cultivos de pancoger y hortalizas con prácticas de manejo sostenible de suelos y pendientes menores del 25%.
- Piscicultura en pendientes menores del 40% y condicionado a parámetros técnicos
- Cultivos de guadua
- Vivienda campesina, trapiches paneleros y beneficiadero de café condicionando el concepto técnico de Planeación municipal.

### Uso restringido

- Cultivos limpios en pendientes mayores del 25%
- Ganadería extensiva

**ZONA 3. ZONA DE AMORTIGUACIÓN.** Comprendida entre los 2200 a 2400 m.s.n.m corresponde a la parte media de las veredas Montecristo, La Española, El Piñal, Guadualito, Damas, San Andrés, San pedro Arriba, San Miguel y parte alta de la vereda el Cóndor.





---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Carácter: Zona de manejo especial

Uso principal

- Bosque productor-protector con criterios de manejo sostenible.
- Sucesión natural

Uso complementario

- Turismo ecológico
- Centro de investigación agroambiental

Uso Prohibido

- Actividades de tipo extractivo y aprovechamientos agropecuarios y forestales
- Producción agropecuaria
- Tala de bosques.

**ZONA 4. ZONA DE RESERVA NATURAL.** Para la conservación y protección ubicada por encima de los 2400 m.s.n.m. corresponde a la parte alta de las veredas San Miguel, San Pedro Arriba, El Piñal, la Española y Montecristo. Y la zona ubicada entre los 450 y 800 m.s.n.m. en el valle del río Samaná (Zona Intangible Primitiva y zona intangible de recuperación natural)

Carácter: protección y conservación

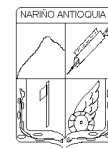
Uso principal: Protección

Uso complementario

- Investigación en flora y fauna.
- Turismo ecológico

Uso prohibido

- Uso agropecuario



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

- Extracción de flora y fauna
- Tala de bosques
- Asentamientos humanos

En el Plano 43 se visualiza la zonificación de los usos del suelo rural.

### 1.3.4 Propuesta de ordenamiento del uso del territorio

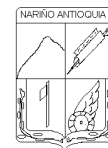
La propuesta de manejo de los usos del suelo integra las propuestas del Plan Integral de Desarrollo y se articula a la propuesta de Zonificación y reglamentación del suelo rural.

Las características topográficas que presenta el municipio de Nariño, no permiten un buen desarrollo de la actividad agropecuaria, debido a las fuertes pendientes que dominan la región, donde cerca del 90% del territorio, supera las pendientes del 50%. Así el uso agropecuario más recomendable es:

- Cultivos limpios, semilimpios y densos, se podrán tener hasta una pendiente del 50%, sin embargo se puede ampliar hasta el 75% siempre y cuando se protejan con barreras vivas y rompevientos, para proteger las laderas.
- Pastoreo intensivo y semiintensivo hasta de una pendiente del 25%
- Sistemas agroforestales a partir de pendientes superiores al 50%
- Protección de retiros y quebradas, los cuales deberán tener 30 m a cada lado y en nacimientos 100 m a la redonda, sin importar que tipo de pendiente se tenga.

Debido a que la mayor parte de la actividad agropecuaria se presenta en pendientes superiores al 50% se deberá propiciar un cambio al uso agroforestal.

AREAS DE USO AGRICOLA (IA): Son áreas que por sus condiciones topográficas (pendientes entre el 0 y 50%, profundidad efectiva del suelo, fertilidad y textura, son aptas para la actividad agrícola, bien sea como cultivos, semilimpios o densos. Se recomienda que ha medida que la pendiente del terreno ascienda, se vaya



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

combinando el tipo de cultivo de limpio a denso, con el fin de evitar deterioro del suelo con los sistemas de labranza y manejo, como se presenta actualmente.

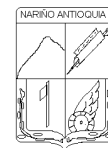
**AREAS DE USO PECUARIO (IB):** Son áreas con una pendiente entre el 0 y 25%, suelos superficiales, drenaje natural bueno e imperfecto y fertilidad natural variable. Se puede permitir un uso ganadero de tipo extensivo, siempre y cuando se controle y evite la erosión denominada “pata de vaca”, mediante la rotación de potreros.

Las áreas con este tipo de rango, dentro del territorio del municipio de Nariño son muy escasas, de ahí la necesidad de manejar la ganadería en forma estabulada o semiestabulada, es decir, la permanencia de animales en corrales amplios y las áreas de potreros sembradas con pastos mejorados, de forma tal que se puedan tener varias cabezas de ganado sin deteriorar demasiado el suelo.

Es importante la siembra de árboles forrajeros en los linderos con el fin de darle no solo protección al suelo, sino sombra y alimentación al ganado.

**AREA DE USO FORESTAL PROTECTOR (IC):** Estas áreas están limitadas a las zonas con pendientes superiores al 74% y a los bosques localizados a lo largo del páramo de Sonsón para su conservación y manejo. Estas áreas no deben estar utilizadas para ningún tipo de actividad agropecuaria, sólo se permitirá un manejo de la sucesión vegetal o la reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental. Estas áreas serán dedicadas a la protección y al desarrollo de la vida silvestre.

**AREAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS USOS AGROFORESTALES (ID):** Son áreas que presentan una pendiente entre el 50% y 75%, suelos profundos, susceptibles a la erosión; actualmente dedicados en gran parte a la actividad agrícola y pecuaria o a potreros abandonados y enrastrados.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

Estas áreas deben ser restringidas a prácticas de conservación de suelos, entre ellas, a la implementación de los sistemas agroforestales, labranza mínima, cultivos a curvas de nivel, barreras viva, construcción de acequias, barreras muertas, trinchos y todo tipo de obra biomecánica posible que permita adecuar el terreno para su utilización y explotación económica que la haga sostenible.

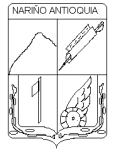
**IMPLEMENTACION DE USOS COMBINADOS.** Los sistemas agrosilvopastoriles o agroforestales, son sistemas combinados para aplicar en todo el territorio de Nariño, donde los árboles crecen en asocio con la explotación agrícola y/o ganadera, en arreglos espaciales o secuenciales en el tiempo interactuando de forma económica y ecológica. Esta interacción debe ser activa y positiva, con presencia de bajas entradas energéticas y posibilitando un uso sostenible de la tierra.

En los sistemas agrosilvopastoriles los árboles presentan un uso múltiple, los cuales pueden hacer una contribución significativa a las funciones productivas y de servicios de los sistemas de uso del suelo donde ellos crecen.

Las funciones y beneficios que estos presentan son:

- Madera para aserrío, leña, carbón, varas, estacones, alfardas, postes, madera esculpida.
- Forraje
- Frutos, nueces, aceites, combustibles, bebidas, uso medicinal.
- Gomas, resinas, fibras, latex, ceras, colorantes, pajas.
- Sombra, protección de cultivos al viento, conservación y recuperación de suelos, cercado, conservación de humedad, belleza paisajística.

Son muchos y diversos sistemas agrosilvopastoriles o agroforestales que existen, sin embargo, se plantean algunos sistemas que pueden ser de gran utilidad en terrenos tan escarpados e irregulares como los del municipio de Nariño y que también pueden ser extendidos hacia áreas de pendientes más bajas (0-50%) en todo el territorio municipal, ellos son:



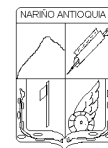
**CORTINAS ROMPEVIENTOS:** Es una barrera de árboles y arbustos que se siembran en la trayectoria del viento, con el fin de reducir su velocidad y disminuir los efectos físicos y mecánicos sobre los cultivos y los suelos. La efectividad de una barrera rompevientos depende de su orientación, altura, estructura y continuidad.

**ÁRBOLES EN LINDEROS:** Consiste en la plantación de árboles a lo largo de linderos entre potreros, cultivos, caminos y canales. El objetivo de este sistema, evitando efectos adversos a los cultivos adyacentes y además, tienen un efecto benéfico a través de la fertilización por las hojarascas, protección de vientos o conservación de suelos.

En el diseño de plantación de árboles en linderos debe considerarse futura competencia entre los árboles y los cultivos, por eso es conveniente ampliar los espaciamientos entre los árboles e intercalar con arbustos que produzcan forraje o frutos. No se recomienda la plantación de árboles en linderos entre propietarios sin antes haber establecido un acuerdo para ello.

**ÁRBOLES EN ESTRUCTURA PARA CONTROL DE EROSION:** Consiste en la plantación de árboles o arbustos en áreas de conservación (bancales, zanjas de infiltración y terrazas), donde puedan desempeñar un papel de estabilización de las estructuras sin uso productivo de la tierra. La importancia de este sistema es promisoria, dentro del contexto de manejo de cuencas hidrográficas, a través de la conservación y mejoramiento del suelo y retención de aguas lluvias.

**CULTIVOS EN CALLEJONES:** Es un sistema a través del cual los cultivos arables crecen entre hileras (de 3 a 7 m. De distancia) de arbustos leñosos ó árboles de barbecho, siendo estos últimos podados periódicamente durante la época de cultivo para prevenir la sombra y suministrar abono verde al cultivo asociado. Este sistema de producción da respuesta a aspectos importantes de la seguridad alimentaria:



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

producción de cultivos alimenticios con bajos insumos y bajo impacto sobre la degradación de los suelos. Se les ha asignado las siguientes ventajas:

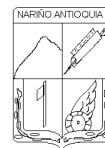
- Aumento del rendimiento de los cultivos
- Aporte de nutrientes
- Efectos sobre las propiedades físicas de los suelos
- Mantenimiento de la fertilidad del suelo
- Control de erosión.

**SISTEMA TAUNGYA:** Es un método para establecer plantaciones forestales en combinación con cultivos agrícolas los cuales se limitan a un período corto que termina cuando los árboles plantados cierran su dosel. Una condición importante para la aplicación de este sistema, es que en las áreas a reforestar exista una alta densidad de población humana, con un uso intensivo del suelo y escasez de tierra para cultivar. Se asignarían parcelas a los agricultores para que sean cultivadas durante dos o tres años y el estado los incentiva para que planten y cuiden especies forestales de valor comercial.

**ÁRBOLES EN CULTIVOS:** Consiste en la introducción de árboles en áreas de uso agrícola, especialmente en minifundios, con espacios amplios para disminuir competencia por luz, agua y nutrientes. Estos árboles pueden ser maderables, frutales o mejoradores de suelo (leguminosas), introducidos en cultivos como el maíz, frijol y caña de azúcar. Este es un sistema empleado con mucha frecuencia en la India y Kenya.

**COMBINACION DE ÁRBOLES CON CULTIVOS PEREMNES:** la combinación de árboles con cultivos como el café y el cacao, han dado buen resultado, debido a que dan sombra al cultivo y le dan una estabilidad al suelo, evitando que se erosione.

**CERCAS VIVAS:** Es una barrera formada por vegetación permanente en forma densa o por postes vivos complementando con alambre, la función principal es el de



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

controlar el ingreso a fincas o potreros, definir propiedades, mantener animales en campos cultivados, además tiene otras funciones como productora de leña, forraje, madera y frutos.

**ÁRBOLES EN POTREROS:** Este sistema resulta bien sea de plantación de árboles ya establecidos o del aclareo de bosques naturales donde se dejan árboles de cierto valor comercial. Los objetivos primordiales están en:

Producción de madera, leña o frutos.

Fuente de Ramoneo

Provisión de sombra y refugio para el ganado

Mejoramiento de potreros debajo de los árboles.

**ÁREAS DE PROTECCION DEL SUELO:** Además de las áreas de uso del suelo descritas anteriormente se plantean otras áreas de protección:

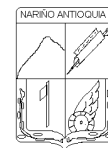
**Áreas de protección de retiros de fuentes de agua:** Son aquellas áreas ribereñas a las quebradas, ríos y nacimientos que deben estar protegidas con vegetación arbórea, con el fin de conservar y regular el caudal de las aguas y proteger los suelos. Estas áreas deben permanecer cerradas, con el fin de aislarlas del ganado.

Es prudente manejar estas zonas dándole un uso forestal-protector-productor, con especies como la guadua, la cual puede ser extraída racionalmente, de tal manera, que no altere el suelo ni el caudal de las aguas, conservándolas siempre como un guadua homogéneo y protector.

La protección de los retiros de las fuentes de agua son, según el decreto 1449 de 1997, en su artículo tercero.

100 m alrededor de los nacimientos

30 m a cada lado de las orillas de las quebradas y ríos sin importar que tipo de pendiente tengan.



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

**Protección de áreas de captación de aguas para acueductos:** Son áreas que por su función de captar agua para abastecer acueductos veredales y urbanos, deben estar protegidos con vegetación arbórea, con el fin de garantizar un caudal de agua durante el año. Por tal motivo no puede ser utilizada en actividades agropecuarias exclusivamente, sin embargo se pueden manejar bajo los sistemas agroforestales, siempre y cuando se conserven los retiros de las fuentes de agua.

Estas áreas podrán ser manejadas también, con un uso forestal-protector-productor, con especies como la guadua, manejándose de igual forma que lo descrito en las áreas de protección de retiros de fuentes de agua.

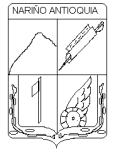
**Áreas de protección de suelos degradados:** Son áreas que por el mal manejo dado a los suelos se han presentado procesos erosivos o movimientos en masa y deben ser recuperados y manejados con el fin de poderlos estabilizar, mediante la realización de obras civiles y de revegetalización.

Alrededor de estas áreas degradadas deben ser cercadas y aisladas, además cambiar el uso del suelo y reemplazarlo por un uso forestal protector, utilizando especies de rápido crecimiento y que sus raíces se extiendan y amarren al suelo. Los taludes se deben revegetalizar en pastos o helechos, con el fin de darle protección al suelo y evitar así su deterioro.

En el plano 31. Se visualizan las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales y en el programa de ejecución se plasman los proyectos viables para el municipio en relación al desarrollo del área rural en sus aspectos de infraestructura, desarrollo agropecuario y ambiental.

Así mismo en el Plano 46 se visualizan las áreas de reserva de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y ambiental.





### 1.3.5 ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO

El diagnóstico reporta que de las 48 veredas existentes en el municipio 37 presentan algún grado de amenaza y riesgo. La evaluación permite priorizar las veredas que se encuentran en riesgo alto, medio y bajo con sus respectivas áreas.

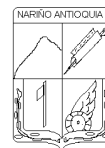
En el diagnóstico físico biótico se caracterizan estas zonas y se visualizan en el plano 10. Procesos erosivos y áreas de amenaza y riesgo.

#### Riesgo Alto

AREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO	HECTÁREAS	TOTAL HECTÁREAS
Vereda San Miguel	1478.13	4067.19
Vereda San Andrés	1507.81	
Vereda La Balvanera	854.69	
Vereda La Argentina	226.56	

#### Riesgo Medio

AREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO	HECTÁREAS	TOTAL HECTÁREAS
Quebra Honda	471.88	7696.89
Quebra de San Juan	356.25	
Media Cuesta	426.56	
El Limón	317.19	
El Cóndor	1165.63	
El Llano	279.69	
Morro Azul (morro Pelón)	754.69	
El Piñal	1725.00	
Guadualito	937.50	
Quebrada Negra	168.75	



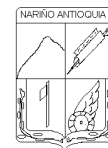
**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Riesgo Medio (Continuación)

AREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO	HECTÁREAS	TOTAL HECTÁREAS
Centro Poblado de Puerto Venus	160.93	
El Bosque	321.88	
Balsora	610.94	

Riesgo Bajo

AREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO	HECTÁREAS	TOTAL HECTÁREAS
La Linda	540.63	10433.9
Quiebra de San José	120.31	
Guamito	131.25	
Río Arriba	245.31	
Las Mangas	304.69	
Damas	621.88	
San Pablo	595.31	
San Pedro Abajo	804.69	
Sanpedro Arriba	1607.81	
Uvital	787.50	
Morro Azul	754.69	
Campo Alegre	396.88	
El Recreo	557.81	
La Hermosa	335.94	
La Iguana	1237.50	
Puente Linda	137.50	
El Palmar	259.38	
El Roble	367.19	
Santa Rosa	628.13	



---

---

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

---

**Sugerencias de manejo.** El manejo de las áreas en alto riesgo debe estar dirigido a la recuperación natural o mediante la ejecución de obras físicas para su estabilización, a su vez en las áreas de amenazas naturales se deben llevar a cabo las siguientes acciones o medidas: Investigación, Estudio, Planificación, Diseño y/o ejecución tanto de obras como programas de prevención y atención de desastres y/o emergencias de riesgos ambientales. Así mismo se deben llevar acciones de monitoreo de eventos naturales ya sea por sismicidad, torrencialidad, avalanchas, movimientos en masa. Para esto deberá capacitarse y fortalecerse el Comité Local de Emergencia Y formular el Plan de Manejo de las áreas expuestas a amenaza y riesgo, priorizando aquellas áreas que se encuentran en riesgo alto y medio y ocupados por asentamientos humanos.

En el Plano 44. Plan vial y en el Plano 47. Plan de equipamientos colectivos se visualiza las propuestas de desarrollo en el área rural en estos aspectos y en el programa de ejecución se presenta los programas y proyectos para las vigencias respectivas así como las áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de los residuos sólidos y líquidos.