

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO BOYACA
MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR**

**TITULO II
INSTRUMENTACION**

CAPITULO II: COMPONENTE URBANO

1999

MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR

TABLA DE CONTENIDO

1999

TABLA DE CONTENIDO

| | |
|---|------------|
| CAPITULO II | 84 |
| COMPONENTE URBANO | 90 |
| 1 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES | 90 |
| 1.1 OBJETIVOS | 90 |
| 1.2 ESTRATEGIAS | 90 |
| 1.2.1 PARA CONSOLIDAR EL DESARROLLO DEL CASCO URBANO | 90 |
| 1.2.2 PARA GENERAR UNA PLATAFORMA URBANA EFICIENTE Y FUNCIONAL | 91 |
| 1.2.3 PARA CONSTITUIR EL ESPACIO PÚBLICO EN EL PRINCIPAL ELEMENTO | 91 |
| 1.2.4 PARA LOGRAR UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE | 91 |
| 1.3 POLITICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO Y DE LAS AREAS DE EXPANSION | 91 |
| 1.3.1 Políticas para la ocupación y manejo del suelo urbano | 91 |
| 1.3.2 Políticas para la ocupación y manejo del suelo de expansión urbana | 92 |
| 2 LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS. | 93 |
| 2.1 PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE, EN AREA URBANA Y DE EXPANSION. | 93 |
| 2.1.1 Sistema Vial. | 93 |
| 2.1.2 Transito. | 95 |
| SERVICIOS PUBLICOS. | 104 |
| 2.1.3 Criterios de intervención | 105 |
| 2.1.4 Propuesta | 105 |
| 2.2 INFRAESTRUCTURA PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS | 115 |
| 2.2.1 Las propuestas para los diferentes equipamientos colectivos son: | 115 |
| 2.3 INFRAESTRUCTURA DE ESPACIO PUBLICO | 118 |
| 2.3.1 Criterios de intervención | 119 |
| A. SUBSISTEMA VERDE Y RECREATIVO | 120 |
| 2.3.2 Recuperación ambiental y paisajística los corredores ambientales urbanos | 122 |
| 3 DELIMITACIÓN DE AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS. | 123 |
| 3.1.1 Protección del recurso hídrico superficial | 123 |
| 3.1.2 Intervención de Cauces | 124 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 3.1.3 | Delimitación de los retiros obligatorios _____ | 124 |
| 3.2 | AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES _____ | 125 |
| 3.2.1 | Áreas expuestas a amenazas naturales _____ | 125 |
| 3.2.2 | Delimitación de las áreas expuestas a riesgos naturales _____ | 126 |
| 3.2.3 | Manejo de las áreas expuestas a riesgos geotécnicos e hidrológicos _____ | 127 |
| 3.3 | RIESGO SISMICO _____ | 128 |
| 3.3.1 | Recomendaciones _____ | 128 |
| 3.4 | DELIMITACION CONJUNTOS URBANOS, HISTORICOS Y CULTURALES _____ | 128 |
| 3.4.1 | Áreas de conservación y protección arquitectónica, históricas y culturales _____ | 129 |
| 4 | LA DETERMINACION, EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA, DE LAS AREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS Y ACTUACIONES URBANISTICOS _____ | 130 |
| 4.1 | DEFINICION DEL SUELO URBANO Y DELIMITACION _____ | 130 |
| 4.2 | DEFINICION Y DELIMITACION DEL SUELO DE EXPANSION URBANO _____ | 131 |
| 5 | ESTRATEGIA DE MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) Y DE MEJORAMIENTO INTEGRAL _____ | 137 |
| 5.1 | SITUACION ACTUAL _____ | 137 |
| 5.2 | CRITERIOS DE INTERVENCION _____ | 138 |
| 5.3 | DEFINICION _____ | 138 |
| 5.4 | CONTENIDO GENERAL _____ | 138 |
| 5.4.1 | Estrategia de Vivienda Social _____ | 138 |
| 5.4.2 | Estrategias de mejoramiento integral _____ | 139 |
| 5.4.3 | Parámetros de Habitabilidad _____ | 139 |
| 5.4.4 | Parámetros de Localización. _____ | 140 |
| 5.5 | MECANISMOS PARA LA REUBICACION DE LAS VIVIENDAS EN ZONAS DE RIESGO _____ | 141 |
| 6 | ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO Y REORDENAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR _____ | 142 |
| 6.1 | PRIORIDADES _____ | 142 |
| 6.2 | CRITERIOS _____ | 142 |
| 6.3 | PARÁMETROS _____ | 142 |
| 7 | DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA, TANTO DEL SUELO URBANO COMO DENTRO DEL SUELO DE EXPANSION. _____ | 143 |
| 7.1 | LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. _____ | 143 |
| 7.1.1 | Definición. _____ | 143 |
| 7.1.2 | Características. _____ | 144 |
| 7.1.3 | Condiciones Para Definir Unidades de Actuación Urbanística. _____ | 144 |
| 7.1.4 | Criterios Para Delimitar Una Unidad de Actuación. _____ | 144 |
| 7.1.5 | Unidades de Actuación por Gestión Privada o mixta. _____ | 145 |
| 7.1.6 | Procedimiento para la Ejecución de las Unidades de Actuación. _____ | 145 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 7.1.7 | Unidades de Actuación por Gestión Pública. | 146 |
| 7.1.8 | Procedimientos Para Unidades de Actuación por Gestión Pública. | 146 |
| 7.1.9 | La Cooperación entre Participes. | 146 |
| 8 | DIRECTRICES Y PARAMETROS PARA LA FORMULACION DE PLANES PARCIALES | 147 |
| 8.1 | DEFINICION: | 147 |
| 8.2 | PUEDE SER ORIGINADO A PARTIR DE: | 147 |
| 8.3 | CRITERIOS PARA LA DELIMITACION DE UN PLAN | 148 |
| 8.4 | AMBITOS DE APLICACION | 148 |
| 8.5 | TIPOS DE PLANES PARCIALES | 148 |
| 8.6 | CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES | 150 |
| 8.7 | DOCUMENTACION DE LOS PLANES PARCIALES | 151 |
| 8.8 | PLANES PARCIALES QUE PUEDEN DARSE EN EL AREA URBANA DE SAN PABLO DE BORBUR | 152 |
| 8.8.1 | Zona del Tramo Urbano de la quebrada el Chorrerón y la Nueva | 152 |
| 8.8.2 | Zona de expansión urbana | 152 |
| 8.8.3 | Tipo de Plan Parcial | 152 |
| 9 | INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTION URBANISTICA. | 152 |
| 9.1 | INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION. | 152 |
| 9.2 | INSTRUMENTOS DE GESTION URBANISTICA. | 153 |
| 9.2.1 | Clasificación Instrumentos de Gestión. | 153 |
| 10 | NORMAS URBANISTICAS | 163 |
| 10.1 | LICENCIAS DE CONSTRUCCION | 163 |
| 10.1.1 | NORMAS GENERALES | 163 |
| 10.1.2 | Solicitud de Licencia. | 166 |
| 10.1.3 | Demolición: | 167 |
| 10.1.4 | Revisión de Planos. | 167 |
| 10.1.5 | Sanciones. | 167 |
| 10.1.6 | Citación a Vecinos. | 168 |
| 10.1.7 | Notificaciones. | 168 |
| 10.1.8 | Publicidad. | 168 |
| 10.1.9 | Titulares. | 169 |
| 10.1.10 | Recursos. | 169 |
| 10.1.11 | Entrega del Original de la Licencia: | 169 |
| 10.1.12 | Responsabilidad del Titular de la Licencia. | 170 |
| 10.1.13 | Responsabilidad Profesional: | 170 |
| 10.1.14 | Certificado de disponibilidad de prestación de Servicios Públicos. | 170 |
| 10.1.15 | Vigencias y Prorrogas. | 170 |
| 10.1.16 | Revalidaciones: | 171 |
| 10.1.17 | Permisos para cerramiento y reformas.- | 171 |
| 10.1.18 | Expedición de la licencia de Construcción. | 172 |
| 10.1.19 | Revocatoria. | 172 |

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR

| | | |
|---------|--------------------------------------|-----|
| 10.1.20 | Responsabilidad Civil y Penal. | 172 |
| 10.2 | LICENCIAS DE URBANIZACION | 173 |
| 10.2.1 | Del Anteproyecto. | 174 |
| 10.2.2 | Proyecto Definitivo. | 175 |
| 10.2.3 | Urbanizaciones. | 176 |
| 10.2.4 | Entrega de Obras de Urbanismo: | 179 |
| 10.2.5 | Modificaciones. | 180 |
| 10.2.6 | Plano de Localización. | 180 |
| 10.2.7 | Licencias: | 181 |
| 10.3 | NORMAS URBANISTICAS REGLAMENTARIAS | 182 |
| 10.3.1 | Cesión de Areas. | 182 |
| 10.3.2 | Densidades. | 182 |
| 10.3.3 | Loteos. | 183 |
| 10.3.4 | Subdivisiones. | 184 |
| 10.3.5 | Indices de ocupación y construcción. | 184 |
| 10.3.6 | Estacionamientos. | 185 |
| 10.3.7 | Altura de las Edificaciones. | 185 |
| 10.3.8 | Aislamientos. | 185 |
| 10.4 | NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES | 187 |
| 10.5 | SISTEMA VIAL | 187 |
| 10.5.1 | Jerarquía Vial | 187 |
| 10.5.2 | Retiros a Vías Nacionales | 189 |
| 10.6 | SERVICIOS PÚBLICOS | 190 |
| 10.7 | EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS | 193 |
| 10.8 | DISPOSICIONES URBANISTICAS VARIAS | 194 |
| 10.8.1 | Normas Ambientales. | 194 |
| 10.9 | NOMENCLATURA URBANA | 194 |
| 10.9.1 | Definición. | 194 |
| 10.10 | SANCIONES | 196 |

CAPITULO II

COMPONENTE URBANO

Es el componente Urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico definido como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de corto y mediano plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas

1 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

1.1 OBJETIVOS

1. Consolidar el desarrollo del casco urbano, aprovechando su capacidad instalada en servicios e infraestructura.
2. Generar una plataforma urbana con alto nivel de eficiencia y funcionalidad espacial.
3. Constituir el espacio público en el principal elemento articulador y estructurador del desarrollo espacial del Municipio.
4. Lograr un desarrollo urbano sostenible, respetando y valorando la oferta ambiental para estructurar al Municipio y resolver los problemas socio-ambientales existentes.

1.2 ESTRATEGIAS

1.2.1 PARA CONSOLIDAR EL DESARROLLO DEL CASCO URBANO

1. Incentivar procesos de **Renovación Urbana**, en áreas que han entrado en fuertes procesos de deterioro y obsolescencia física y que por su localización estratégica, deben potencializarse e integrarse al Casco Urbano.
2. Promover el desarrollo de los **Vacíos Urbanos** existentes al interior del perímetro de tal forma que se logre su articulación a la estructura física del Casco urbano.

1.2.2 PARA GENERAR UNA PLATAFORMA URBANA EFICIENTE Y FUNCIONAL

1. **Completar la malla vial** urbana, mediante la implementación de conexiones e intersecciones que integren y articulen todas las zonas del Casco Urbano.

1.2.3 PARA CONSTITUIR EL ESPACIO PÚBLICO EN EL PRINCIPAL ELEMENTO

1. Conformar un sistema urbano de espacios públicos, que integre como componentes básicos los corredores ambientales de las principales quebradas en su trayecto urbano.
2. Mejorar la calidad del espacio público para garantizar su aprovechamiento y disfrute colectivo.

1.2.4 PARA LOGRAR UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

1. **Orientar la distribución espacial** de las actividades en función de la aptitud física del suelo.
2. Disminuir **la vulnerabilidad sísmica**, mitigar y prevenir los riesgos ambientales urbanos.
3. Valorar y proteger **los elementos orográficos** del entorno natural, como hilos y referentes urbanos ambientales.
4. Recuperación paisajística y ambiental de los **corredores ambientales urbanos**.
5. Proteger y conservar las fuentes de provisión de agua a la población.

1.3 POLITICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO Y DE LAS AREAS DE EXPANSION

Las políticas ambientales aplicables a los suelos urbanos y de expansión urbana, las cuales determinarán las acciones urbanísticas a corto y mediano plazo, están encaminadas en términos generales a garantizar la calidad de vida de sus habitantes mediante el crecimiento armonioso de la zona urbana, equipada con su correspondiente infraestructura de espacios públicos y servicios básicos y complementarios.

1.3.1 Políticas para la ocupación y manejo del suelo urbano

El Suelo urbano corresponde a áreas del territorio destinadas a usos urbanos que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización.

Las políticas para el manejo de suelo urbano en términos de medio ambiente giran entorno a la mitigación de los riesgos naturales y la recuperación de los suelos de protección ambiental, estas son:

- Disminuir la vulnerabilidad frente a los riesgos geotécnicos e hidrológicos por medio de acciones de relocalización y protección de viviendas.
- Disminuir la vulnerabilidad sísmica a través del aprovechamiento adecuado de las zonas aptas para construcción de vivienda existentes y del cumplimiento de las recomendaciones de la microzonificación sísmica.
- Recuperación ambiental y paisajística de los tramos urbanos de las quebradas Nueva y Chorrerón afectados por la construcción de viviendas y vertimientos de aguas servidas.
- Incentivar y promocionar la construcción de viviendas en lotes no urbanizados evitando forzar espacios que alteran el medio ambiente y están expuestos a riesgos de siniestro.

1.3.2 Políticas para la ocupación y manejo del suelo de expansión urbana

El Suelo de expansión urbana es la porción del territorio que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del Casco Urbano y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

La política general para el suelo de expansión urbana es prevenir, que en las zonas a desarrollarse, no se presenten los mismos problemas ambientales que se dan en el sector urbano, manifestados por:

- La ocupación y/o adecuación de terrenos sin aptitud urbanística como: terrenos inundables y de alta pendiente, y otros.
- La destrucción del patrimonio ambiental único que representa el paisaje ondulado de San Pablo de Borbur y su cobertura boscosa asociada.
- El déficit de áreas verdes para la recreación.

Por consiguiente se debe:

- Reservar áreas suficientes para las diferentes actividades urbanas y distribuirlas según la aptitud de los terrenos, con el fin de reducir los impactos negativos de los procesos de urbanización.
- Respetar los suelos de protección forestal e hídrica y valorarlos como espacio público.
- Ser estrictos en la no-ocupación de los suelos expuestos a amenazas y riesgos geotécnicos e hídricos, restringiendo la localización de asentamientos residenciales.
- Disminuir la vulnerabilidad sísmica a través del cumplimiento de las recomendaciones de la microzonificación sísmica y la reglamentación de los futuros procesos de adecuación de terrenos.

2 LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.

2.1 PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE, EN AREA URBANA Y DE EXPANSION.

La principal vía del Casco Urbano es la Carrera 4, que cumple funciones de eje regional, e interurbano, para lo cual se plantea una redistribución de su sección así:

- Dos andenes laterales de 1.50 metros c/u
- Una calzada de servicio de 8.00 metros
- Ancho total de vía 11.00 metros

Las demás vías Secundarias, deben ser articuladoras del sistema vial principal, de tal manera que se pueda obtener una estructura vial equilibrada y eficiente, acorde con las necesidades de desplazamiento de los usuarios del Casco Urbano, y en directa relación con los usos del suelo y densidades que se proponen en el Esquema.

2.1.1 Sistema Vial.

Estará compuesta fundamentalmente por las siguiente vías (Ver Cuadro No. 1 y Mapa 18):

Cuadro No. 1 Estado de las vías urbanas

| VIAS | ENTRE CLLS. 0-1 | ENTRE CLLS. 1 Y 2 | ENTRE CLLS. 2 Y 3 | ENTRE CLLS. 3 Y 4 | ENTRE CLLS. 4 Y 5 | ENTRE CLLS. 5 Y 6 | ENTRE CLLS. 6 Y 7 |
|-------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| CRA 1 | No hay | No hay | S.P. - M | No hay | No hay | No hay | No hay |
| CRA 2 | No hay | S.P. - M | P.R. - B | S.P. - M | No hay | No hay | No hay |
| CRA 3 | | S.P. - M | P.R. - B | ½ P.R. y ½ S.P.- M | S.P. -R | S.P. - R | S.P. - R |
| CRA 4 | ½ P.R. y ½ S.P.- M | P.R. - R | ½ P.R. y ½ S.P.- R |
| CRA 5 | No hay | No hay | No hay | No hay | No hay | S.P. - R | No hay |
| CRA 6 | No hay | No hay | No hay | S.P. - M | S.P. - M | S.P. - M | No hay |
| CRA 7 | No hay | No hay | No hay | S.P. - M | No hay | No hay | No hay |
| VIAS | ENTRE CRAS. 0- 1 | ENTRE CRAS. 1Y 2 | ENTRE CRAS. 2Y 3 | ENTRE CRAS. 3Y 4 | ENTRE CRAS. 4Y 5 | ENTRE CRAS. 5Y 6 | ENTRE CRAS. 6Y 7 |
| CLL 1 | No hay | No hay | No hay | No hay | S.P. - M | No hay | No hay |
| CLL 2 | No hay | ½ P.R. y ½ S.P.- R | P.R. - R | P.R. - R | No hay | No hay | No hay |
| CLL 3 | No hay | No hay | Escalera | P.R. - R | No hay | No hay | S.P. - R |
| CLL 4 | No hay | No hay | S.P. - M | S.P.- R | S.P. - M | S.P. - M | S.P. - M |
| CLL 5 | No hay | No hay | No hay | No hay | ½ P.R. y ½ S.P.- M | S.P. - R | No hay |
| CLL 6 | No hay | No hay | No hay | No hay | S.P. - M | S.P. - M | No hay |
| CLL7 | No hay | No hay | No hay | S.P.- R | No hay | No hay | No hay |

P.R. - Pavimento Rígido

P.F. - Pavimento Flexible

S.P. - Sin Pavimento

Estado de las vías:

B : Bueno

R : Regular

M : Malo

2.1.2 Transito.

2.1.2.1 Situación Actual.

Todas las vías urbanas de San Pablo de Borbur, tienen un comportamiento **bidireccional** de su flujo vehicular, por que dado el tamaño del Casco y bajos flujos vehiculares no se justifica asignar sentido a ninguna vía.

2.1.2.2 Criterios de Intervención.

Debe fortalecerse el conocimiento y respeto de las señales de tránsito, y mejorar su localización y utilización.

Con el objetivo de garantizar la libre circulación de los peatones, se debe fortalecer la reglamentación para la construcción de andenes, plazoletas y espacio público en general, de tal manera que siempre se permita la continuidad en la circulación peatonal y su acceso a los discapacitados y la población de la tercera edad.

Para los sectores de mayor circulación como: escuelas, colegios, áreas institucionales y sitios que por su ubicación son puntos obligados para la circulación peatonal, se deben localizar señales preventivas e informativas de tránsito el cual eviten accidentes y cumplan la función de orientación.

2.1.2.3 Propuesta.

2.1.2.3.1 Normas básicas en cuanto a señalización.

Las señales reglamentarias y las preventivas, deben ser visibles a los conductores de día y de noche. Por lo tanto, requieren alguna forma de iluminación o reflectorización.

Las señales deben colocarse en forma de que no sean obstruidas por objetos cercanos o por otras señales o elementos de control de tránsito. Cuando la señal implique una decisión del conductor debe localizarse con suficiente anticipación para que este pueda realizar la operación correspondiente con seguridad.

Las señales reglamentarias normalmente se colocan donde la orden o prohibición se aplica o comienza. Las señales preventivas se localizan con anticipación a la condición o peligro que encontrará el conductor. Las señales informativas se colocan donde se requieren para mantener al conductor informado de la ruta que debe seguir hacia su destino.

El elemento de soporte de la señal debe tener una altura mínima de 2.0 mts. y máxima de 3.0 mts. La distancia entre el borde del sardinel y el extremo más próximo de la señal debe ser 0.3 mts. como mínimo y 2.5 mts. como máximo.

El ángulo del plano de la señal con respecto a la dirección del tránsito debe ser mínimo 45°, deseable 60°, máximo 80°.

Es de vital importancia que en la localización de los usos del suelo de mayor impacto (centros comerciales, centros educativos, áreas institucionales, talleres, bodegas, etc.), sobre las vías de mayor demanda de tráfico, estos usos no interfieran en su normal funcionamiento, tanto para el tránsito de vehículos como de peatones, por ello se debe reglamentar y exigir que este tipo de usos cumpla con unos parámetros mínimos para su funcionalidad, como:

- Que el andén tenga siempre una continuidad para que permita el tránsito de los peatones o discapacitados sin ningún tipo de obstáculo.
- Localización de parqueaderos al interior del lote en donde se realice la actividad de alto impacto urbano, evitando el parqueo sobre las calzadas, andenes, zonas verdes o antejardines.
- El desarrollo de la actividad reglamentada debe realizarse exclusivamente al interior del predio. Situación que generalmente no es cumplida por predios destinados a talleres de mecánica automotriz o de otro tipo.

2.1.2.3.2 Reglamentación de publicidad exterior visual:

El municipio debe fijar una política clara para la localización, dimensionamiento y diseño de los avisos publicitarios, de tal forma que no contaminen el ambiente urbano y rural, y no sean generadores de distracción para conductores y peatones. Se sugiere adoptar e implementar la ley 140 de 1997, para la Descontaminación visual y del Paisaje; la cual es la herramienta para que el Municipio pueda aplicarla en su jurisdicción, mejorando la calidad de vida de los habitantes a través de la descontaminación visual y del paisaje, la protección del espacio público y la integridad del medio ambiente.

Esta ley, además de definir y reglamentar la publicidad exterior visual, establece pautas para el otorgamiento de permisos, sanciones y el cobro de impuestos por año.

Definición de publicidad exterior visual

1. Que es la ley 140 de 1997

Es la norma que establece las condiciones en que se puede realizar la publicidad exterior visual en el territorio nacional y adopta el registro de la misma en los municipios o entidades territoriales que se afectan con esta actividad.

2. Que es la publicidad exterior visual

Es el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales como leyendas, inscripciones, dibujos, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías de uso o dominio público, bien sean peatonales o vehiculares, terrestres, fluviales o aéreas.

No se considera publicidad exterior visual, la señalización vial, la nomenclatura urbana o rural, la información sobre sitios históricos, turísticos y culturales y la información temporal de carácter deportivo, educativo o cultural que coloquen las autoridades, siempre y cuando no ocupe más del 30% del tamaño del respectivo mensaje o aviso.

3. Registro de publicidad exterior visual

Permite identificar a la firma responsable de la publicidad exterior visual, así como al dueño del inmueble donde se ubica, el texto del mensaje y su tamaño.

Quienes se deben registrar

Todas las firmas y agencias de publicidad o personas responsables del manejo de la publicidad exterior visual.

Donde se deben registrar

Ante el alcalde del municipio, distrito respectivo, o ante la autoridad a quien este delegue, a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la colocación de la publicidad exterior visual.

4. Condiciones para realizar la publicidad exterior visual

Lugar de ubicación

La publicidad exterior visual se puede instalar en todos los lugares del territorio nacional, salvo en las siguientes áreas:

- Espacio público.
- A menos de (200) metros de distancia de los bienes declarados monumentos nacionales.
- Donde lo prohiban los concejos municipales.

- En propiedad privada, sin consentimiento del propietario o poseedor.
- En postes, puentes, torres eléctricas y cualquiera otra estructura de propiedad del estado.

5. Condiciones para zonas urbanas y rurales

Distancia

En zonas urbanas podrán colocarse hasta dos vallas contiguas con la publicidad exterior visual; la distancia mínima con las próximas no debe ser menor a (80) metros. Dentro de los (2) kilómetros de carretera siguiente al límite urbano, podrá colocarse una valla cada (200) metros, después de este kilometraje se podrá colocar una valla cada (250) metros.

Dimensiones

Se podrá colocar publicidad exterior visual en terrazas, cubiertas y culatas de inmuebles construidos siempre y cuando su tamaño no supere los costados laterales de dichos inmuebles.

Las dimensiones de la publicidad exterior visual en lotes sin construir, no podrán ser superior a (48) m².

Distancia de la vía

En las zonas rurales la publicidad exterior deberá estar a distancia mínima de (15) metros lineales a partir del borde de la calzada.

La ubicación de la publicidad exterior visual en las zonas urbanas la regularán los Concejos Municipales.

Aviso de proximidad

Podrá colocarse publicidad exterior visual anunciando la proximidad de un establecimiento, en las áreas; que no constituyen espacio público y después de (200) metros de distancia de bienes declarados monumentos nacionales.

Dicha publicidad podrá colocarse al lado derecho de la vía, según el sentido de circulación, en dos lugares diferentes, dentro del kilómetro anterior al establecimiento anunciado.

Los avisos deberán tener un tamaño máximo de (4) metros cuadrados. La publicidad indicativa de proximidad de lugares o establecimientos no podrá colocarse obstaculizando la visibilidad de señalización vial y de nomenclatura.

Contenido

La publicidad exterior visual no podrá contener mensajes que constituyan actos de competencia desleal ni que vayan contra las leyes de la moral, buenas costumbres o conduzcan a confusión con la señalización vial e informativa.

No podrán utilizarse palabras, imágenes o símbolos que irrespeten a figuras o símbolos consagrados en la historia nacional.

Igualmente se prohíben los mensajes que atenten contra las creencias o principios religiosos, culturales o afectivos de las comunidades y las personas que defienden los derechos humanos y la dignidad de los pueblos.

Toda publicidad debe contener el nombre y el teléfono del propietario de la publicidad exterior visual.

Mantenimiento

A toda publicidad exterior visual deberes dársele adecuado mantenimiento, de tal forma que no presente condiciones de suciedad, inseguridad o deterioro.

Los alcaldes tendrán que efectuar revisiones periódicas para que toda publicidad que se encuentre colocada en el territorio de su jurisdicción, dé estricto cumplimiento a esta obligación.

Duración

La publicidad exterior visual que cumpla con las condiciones previstas en la ley podrá permanecer instalada durante el periodo de tiempo que determine la alcaldía municipal.

6. Remoción o modificación de la publicidad exterior visual

Cuando se coloque en sitios prohibidos por la ley o con condiciones no autorizadas por ésta, cualquier persona podrá solicitar su remoción o modificación a la alcaldía municipal, verbalmente o por escrito. Los alcaldes podrán iniciar una acción administrativa de oficio.

Si la publicidad no se encuentra registrada y no ha solicitado su registro dentro del plazo señalado por la ley, se ordenará su remoción.

La decisión debe adoptarse dentro de los (10) días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud o la iniciación de la actuación y se fijarán para su ejecución tres (3) días hábiles para su ejecución.

Cuando la publicidad exterior; visual se encuentre registrada y no se refiera a la perturbación del orden público en los aspectos de:

Defensa nacional
Seguridad
tranquilidad
Salubridad
Circulación de personas y cosas
Graves daños al espacio público

El alcalde, en los siguientes veinte (20) días hábiles a la recepción o iniciación de la actuación, promoverá una acción popular ante Os jueces competentes para solicitar la remoción o modificación de la publicidad.

En estos casos acompañará a su escrito copia del registro de publicidad.

7. Sanciones

La persona natural o jurídica que anuncia cualquier mensaje por medio de la publicidad exterior visual colocada en lugares prohibidos, incurrirá en una multa por un valor de 1 ½ salarios mínimos mensuales.

La multa puede aplicarse al anunciante o a los dueños, arrendatarios o usuarios del inmueble que permitan la colocación de dicha publicidad.

La sanción la aplicará el alcalde a través de resoluciones que prestarán mérito ejecutivo una vez cumplidos los términos de ley.

Quien instale Publicidad exterior visual en propiedad privada sin el consentimiento del propietario o poseedor, deberá retirarla en el término de 24 horas después de recibida la notificación que hará el alcalde.

8. Impuestos

La ley 140 autoriza a los concejos municipales para que adecuen el impuesto correspondiente por fijación de publicidad exterior visual. En ningún caso la suma total de impuestos que ocasione cada valla podrá superar el monto equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales por año.

Las autoridades municipales tomarán las medidas necesarias para que los funcionarios encargados del cobro y recaudo del impuesto, reciban los nombres y número de nit. De las personas que aparecen en el registro.

En las vallas que requieran por mandato de ley un mensaje específico referente a Salud, medio ambiente, cultura y civismo, no podrá ser superior al 10% del área total.

No pagan impuestos las vallas de propiedad de la Nación, Departamento, municipios, los organismos oficiales, las entidades de beneficencia o de socorro y los partidos y movimientos políticos en época de elecciones

Para su ejecución se deberá programar talleres y reuniones con los siguientes objetivos:

- Estudiar y familiarizarse con el contenido y los procedimientos establecidos en la Ley.
- Conocer las acciones que hasta el momento ha desarrollado cada municipio para su cumplimiento.
- Concertar un plan de acción que la permita aplicar correctamente.
- Distribución de tareas y establecimiento del cronograma de actividades.

Plan de Acción:

1. Elaborar un inventario de publicidad exterior visual en el Municipio.
2. Redactar el decreto municipal para el registro de la publicidad exterior visual
3. Crear un acuerdo Municipal para establecer los impuestos, que deberán ser cancelado anualmente y de acuerdo a la medida de la publicidad utilizada se establecen las tarifas.
4. Notificar a los propietarios y publicistas.
5. Adelantar el registro de la publicidad exterior visual para lo cual la Oficina de Planeación Municipal adelantará las labores.
6. Elaborar un acto administrativo donde se establecen las sanciones.
7. Desarrollar actividades de remoción de la publicidad exterior visual que no cumpla con lo establecido por la ley.

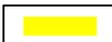
2.1.2.3.3 Vías Urbanas:

Se propone llevar a cabo en el período de implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial un plan vial que involucre la construcción, pavimentación y mantenimiento de las vías urbanas de San Pablo de Borbur en el corto, mediano y largo plazo, (Ver Cuadro No. 2).

Cuadro No. 2 Propuesta de Plan Vial Urbano

| VIAS | ENTRE CLLS. 0-1 | ENTRE CLLS. 1 Y 2 | ENTRE CLLS. 2 Y 3 | ENTRE CLLS. 3 Y 4 | ENTRE CLLS. 4 Y 5 | ENTRE CLLS. 5 Y 6 | ENTR E CLLS. 6 Y 7 | ENTR E CLLS 7 Y 8 |
|-----------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| CRA 1 | | | M | | | | | |
| CRA 2 | C - M | C - M | M | C - P - M | | | | |
| CRA 3 | P - M | P - M | M | 1/2P - M | P - M | P - M | P - M | |
| CRA 4 | M | M | M | M | M | P - M | P - M | P |
| CRA 5 | | | | | | P - M | C - M | C - M |
| CRA 6 | P - M | P - M | P - M | P - M | P - M | P - M | C | C |
| CRA 7 | | | | P - M | C | C | C | C |
| VIAS | ENTRE CRAS. 0- 1 | ENTRE CRAS. 1Y 2 | ENTRE CRAS. 2Y 3 | ENTRE CRAS. 3Y 4 | ENTRE CRAS. 4Y 5 | ENTRE CRAS. 5Y 6 | ENTR E CRAS .6Y 7 | |
| CLL 1 | | C - M | C - M | C | P - M | | | |
| CLL 2 | | 1/2P - M | M | M | | | | |
| CLL 3 | | | M | M | | | P - M | |
| CLL3A | | C - M | | | | | | |
| CLL3 B | | | C - M | | | | | |
| CLL 4 | | | | P - M | P - M | P - M | C - M | |
| CLL 5 | | | | | 1/2P - M | P - M | C - M | |
| CLL 6 | | | | | P - M | P - M | C - M | |
| CLL7 | | | | | C - M | C - M | C - M | |
| | | | | | C - M | C - M | C - M | |

PLAZO DE EJECUCION DE ACTIVIDADES

Corto : 

Mediano : 

Largo : 

ACTIVIDADES

Construcción: C
Pavimentación: P
Mantenimiento: M

2.1.2.3.4 Reglamentación de Andenes.

En toda la zona Urbana de San Pablo de Borbur, se tendrán en cuenta las siguientes normas generales para la construcción de andenes, y para adecuar los existentes:

- ❖ Todos los andenes deberán ser confinados por sardinel que tendrá una sección trapezoidal de 0.30 mts de base, 0.20 mts. de corona y debe sobresalir 0.20 mts. Sobre la rasante de la vía.
- ❖ El ancho mínimo de andenes permitido será de 1.20 mts., incluido el sardinel.
- ❖ Entre andenes contiguos o aun en el mismo anden, se deberá garantizar la continuidad de la circulación peatonal, ya sea mediante escalones o rampas. Las dimensiones de los escalones serán: Mínimo 0.24 mts. de huella y máximo 0.20 mts. de contrahuella.
- ❖ En lo posible el andén deberá conservar la misma pendiente de la vía sobre la cual se localiza.
- ❖ Cuando haya necesidad de construir escalones para acceder a las viviendas, estos deberán situarse del paramento hacia adentro de la vivienda.
- ❖ Para las nuevas urbanizaciones, deberá dejarse una zona verde entre el anden y la vía pública, con un ancho mínimo de 0.60 mts.
- ❖ En cualquier punto del andén, la altura a voladizos, balcones, o aleros no deberá ser inferior a 2.20 mts.
- ❖ En los casos que la calzada sea mayor a la propuesta se conservará la existente y se ampliará el anden al exigido para dicha vía. Si después de cumplir con la sección propuesta quedase área de antejardín este se conserva.

2.1.2.3.5 Retiros sobre obras de infraestructura vial

Sobre cualquier obra de infraestructura vial, tales como puentes, y obras de contención o protección, se deberá dejar un retiro mínimo obligatorio de siete metros (7 metros) a lado y lado de la vía.

2.1.2.3.6 Terminal de transporte de pasajeros.

Todo Municipio planificado y organizado urbanísticamente contempla las terminales de transporte como elementos participes de la infraestructura del sistema de transporte, las

cuales requieren un espacio físico para operar con todas las garantías y controles, mejorando el nivel prestacional del servicio de transporte sin causar perjuicios a la comunidad.

Las terminales son parte fundamental de la infraestructura de un sistema de transporte, ya que desde ellas se despachan y controlan las rutas, se parquean los vehículos en los periodos de baja demanda y se realizan algunas operaciones menores como aseo, lavado, cambio de llantas, etc.

El Municipio no cuenta con este tipo de infraestructura y por ello desde siempre las agencias de despacho de buses han operado sobre la vía pública, cambiando de ubicación de acuerdo al crecimiento urbano del Municipio, lo que ha generado problemas de toda índole.

Esta deficiencia en la infraestructura del transporte, tiene efectos directos que se manifiestan en deterioro acelerado del pavimento, alto riesgo de accidentes, continuas obstrucciones del tránsito, altos niveles de ruido, malestar en sus usuarios, presencia permanente de basuras, agua, aceites y combustibles.

Con el objetivo de dotar al Municipio de un espacio estratégico para la operación de un terminal de buses, se propone el sector frontal de la Plaza de Mercado, aprovechando la infraestructura existente, (Locales ya construidos); y con dotaciones mínimas, especialmente en el aspecto sanitario.

La ubicación del terminal en este sitio producirá el establecimiento de actividades complementarias, como talleres de mecánica, electricidad automotriz, servicio de montallantas, suministro de combustibles, expendio de alimentos y bebidas y servicios sanitarios integrales para los pasajeros.

SERVICIOS PUBLICOS.

Situación Actual

El nuevo régimen territorial de prestación de los servicios públicos domiciliarios, definidos en la Ley 142 de 1994 y el acceso a otros servicios, da la posibilidad de competir tanto en el ámbito local, como nacional con otras empresas de mayor o menor desarrollo, quedando en ventaja o desventaja, según las fortalezas o debilidades que se tenga.

Además, se contemplan aspectos generales como:

- * Alta dependencia del gobierno central en el sistema tarifario y de regulación.
- * Falta de coordinación para la ejecución de obras.
- * Falta fortalecer la institución de servicios públicos en el área social.
- * Influencia política en la toma de decisiones que impiden la expansión de los servicios.
- * Falta educación continuada.
- * Baja disponibilidad de recursos económicos.

- * Dificultad en el acceso de las personas de bajos recursos económicos a los servicios públicos.
- * Atraso tarifario que impide el desarrollo de servicios de acueducto y alcantarillado.
- * Falta de financiación y gestión para programas presentes, de mediano y de largo plazo.

2.1.3 Criterios de intervención

Para la formulación de las propuestas de servicios públicos se tuvo en cuenta el diagnóstico de los servicios públicos del municipio de San Pablo de Borbur, de los cuales se tiene como criterio principal el de ser el Municipio líder en el ámbito regional en la prestación de servicios públicos, conservando el medio ambiente sano bajo parámetros de desarrollo sostenible, procurando el desarrollo social y económico del Casco Urbano; también se tuvo en cuenta los parámetros y directrices estipulados en la Ley 142 de 1994 (Ley de Servicios Públicos)

2.1.4 Propuesta

La disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos al interior del perímetro urbano y en las zonas de expansión urbana será de la siguiente manera:

2.1.4.1 Acueducto

De acuerdo a lo expuesto en el diagnóstico, el acueducto urbano de San Pablo de Borbur se optimizará mediante la adecuación de cada uno de los circuitos que lo conforman, los cuales serán abastecidos desde los tanques existentes, y para lo cual se han estimado las siguientes cantidades de obra, Ver Cuadro No. 3.

**Cuadro No. 3 ADECUACION ACUEDUCTO URBANO DE SAN PABLO DE BORBUR
CANTIDADES DE OBRA**

| No. | CONCEPTO | UNIDAD | CANT. |
|-----|---|----------------|-------|
| | TUBERÍA DE PVC | | |
| 1 | LOCALIZACION Y REPLANTEO | ML | 4,360 |
| 2 | EXCAVACION PARA INSTALACION DE TUBERÍA (PROF. MEDIA DE 1.65 m.) | | |
| 2.1 | EN MATERIAL COMUN | M ³ | 334 |
| 2.2 | EN CONGLOMERADO | M ³ | 2,500 |
| 3 | SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACION DE TUBERÍA DE PVC DIÁMETROS 2",3",4" Y 6" RDE 21 | ML | 4,360 |
| 4 | TAPADA DE ZANJA CON MATERIAL SELECCIONADO Y COMPACTADO PROVENIENTE DE LA EXCAVACION | M ³ | 2,500 |
| 5 | MATERIAL DE AFIRMADO SELECCIONADO Y COMPACTADO RELLENO DE LOS ÚLTIMOS 30 cm. DE LA EXCAVACION. | M ³ | 334 |
| 6 | SUMINISTRO E INSTALACION DE VALVULAS H.F. EXTREMO LISO INCLUYE TAPAVALVULAS DE 2, 3,4,6" | UN | 18 |
| 7 | CAMARAS DE QUIEBRE DE 1X1 MTS EN CONCRETO CON SUS RESPECTIVOS ACCESORIOS | UN | 3 |
| 8 | CONCRETO DE 3000 PSI PARA RECONSTRU. CALLES E= 0.20 MTS | M2 | 954 |
| 9 | ACCESORIOS PARA CONEXIONES DE DIFERENTES DIAMETROS TEES, CODOS, ETC. | GL | 1 |
| 10 | SUM. E INST. DE HIDRANTES DE 3" | UN | 6 |
| 11 | MANGUERA CONTRA INCENDIOS 2 ½" | ML | 210 |

y ejecutando las siguientes obras a corto y mediano plazo:

- Optimización del funcionamiento hidráulico en la operación de los tanques de compensación.

- Rehabilitación, optimización y puesta en marcha de la planta de tratamiento del acueducto.
- Programa de Agua No Contabilizada el cual contempla:
 - * Instalación de macromedidores en la planta de potabilización, en la captación, en los 2 tanques de distribución y en las principales tuberías de conducción.
 - * Programa de detección y reparación de fugas en el sistema; reducción y control de pérdidas de agua, proporcionalmente a la proyección de la demanda.
 - * Instalación de los 165 medidores domiciliarios de diámetros 1/2" en 1 año, a partir de 1.999.
- Renovación de redes existentes con insuficiencia hidráulica y con obsolescencia.
- Instalación de tubería de conducción en diámetro de 6", y aproximadamente un kilómetro de longitud.

2.1.4.2 Alcantarillado

En el sistema de alcantarillado la disponibilidad de servicios se encuentra ligada al saneamiento hídrico, el cual contempla como política primordial la construcción de interceptores - colectores paralelos a las quebradas presentes en la zona urbana, las cantidades de obra requerida son las siguientes, Ver Cuadro No. 4 Construcción Alcantarillado Urbano.

Cuadro No. 4 CONSTRUCCION DEL ALCANTARILLADO URBANO

| No. | CONCEPTO | UNIDAD | CANT. |
|------|--|----------------|--------|
| 1.0 | LOCALIZACION Y REPLANTEO | ML | 3,660 |
| 2.0 | EXCAVACION PARA INSTALACION DE TUBERÍA (PROF. MEDIA DE 1.65 m.) | | |
| 2.1 | EN MATERIAL COMUN | M ³ | 1,874 |
| 2.2 | EN CONGLOMERADO | M ³ | 2,811 |
| 3.0 | SUMINISTRO E INSTALACION DE TUBERÍA DE CEMENTO DIÁMETROS 12", 16", 18" Y 24" | ML | 3,660 |
| 4.0 | TAPADA DE ZANJA CON MATERIAL SELECCIONADO Y COMPACTADO PROVENIENTE DE LA EXCAVACION | M ³ | 4,285 |
| 5.0 | MATERIAL DE AFIRMADO SELECCIONADO Y COMPACTADO RELLENO DE LOS ÚLTIMOS 30 cm. DE LA EXCAVACION. | M ³ | 625 |
| 6.0 | CONSTRUCCION POZOS DE INSPECCION ALTURA PROMEDIO 1,65 METROS (74 Unidades) | | |
| 7.0 | CUERPO DEL POZO | | |
| 8.0 | EXCAVACION EN MATERIAL COMÚN | M ³ | 352 |
| 9.0 | LADRILLO TOLETE COMÚN RECOCIDO | UN | 55,200 |
| 10.0 | HIERRO D = 5/8 " | Kg. | 272 |
| 11.0 | MORTERO DE PEGA Y PAÑETE E = 0.03 M | M ³ | 64.0 |
| 12.0 | BASE Y CAÑUELA | | |
| 13.0 | CONCRETO PARA BASES DE 2000 PSI | M ³ | 64.0 |
| 14.0 | PLACA DE TAPA | | |
| 15.0 | PLACA EN CONCRETO 2500 PSI | M ³ | 48.0 |
| 16.0 | HIERRO D = 1/2 " | Kg | 984 |
| 17.0 | ALIVIADEROS DE H= 2.5 MTS EN CONCRETO | UN | 4 |
| 18.0 | CONSTRUCCION DE SUMIDEROS | UN | 40 |
| 19.0 | DISEÑO DEL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES | GL | 1 |

Las obras necesarias para hacer eficiente el sistema de Alcantarillado y disposición de excretas las cuales se deben llevar a cabo a corto y mediano plazo, son las siguientes:

- Instalación de colectores de refuerzo, dentro del cual se contempla la instalación de 74 colectores con tuberías de concreto simple y armado de diámetros 12", 16O, 18O y 24O en una longitud de 3.360 metros; incluyendo la construcción de estructuras de separación de las aguas residuales y aguas lluvias.
- Interceptores de aguas residuales, dentro del cual se contempla la instalación de tuberías de concreto simple a lo largo de las quebradas en la zona urbana del Municipio, hasta el sitio donde se iniciaría el emisario para llevar las aguas residuales a la futura planta de tratamiento.
- También se tiene prevista la ejecución de obras que contemplan el componente ambiental, así: Se realizarán las obras necesarias para proteger ambientalmente los tramos de las 3 quebradas donde se construirán los interceptores de aguas residuales, consistentes esencialmente en obras de estabilidad de taludes, control de erosión superficial, empedradización, Programa de educación ambiental.
- Separación de flujos a través de la construcción de drenajes para aguas de escorrentía localizados en:
 - Cra. 4, extremo sur del cementerio.
 - Cra. 4, extremo norte de cementerio. (Quebrada caño blanco)
 - Cra 4, entre calles 1 y 2, con salida hacia la depresión posterior a la casa de la cultura.
 - Carrera 3 con calle 2, con igual salida hacia la anterior.
 - Carrera 2 con calle 2, con igual salida hacia la anterior.
 - Carrera 4 entre calles 3 y 4 (Quebrada nueva).
 - Carrera 4 entre calles 5 y 6 (Quebrada el Chorrerón).
 - Carrera 4 entre calles 6 y 7.
- Construcción del tratamiento de aguas residuales, la cual se puede llevar a cabo mediante una de las alternativas que se describen a continuación:

1. Filtros biológicos de baja tasa.

Este tipo de tratamiento biológico utiliza lechos filtrantes estáticos colocados sobre sistemas de drenaje, al agua es distribuida por sistemas de aspersión sobre el lecho, el cual es generalmente roca. El tratamiento se lleva a cabo mediante la oxidación de la materia orgánica por microorganismos que se adhieren al lecho formando una película biológica. Este sistema debe ser complementado con procesos de pretratamiento y tratamiento primario con el fin de evitar taponamiento del lecho.

Ventajas.

- Alta remoción de carga orgánica
- Bajo requerimiento de Area
- Alta remoción de nitrógeno
- Efluente de buenas características organolépticas
- Requerimientos de menor energía que otros sistemas convencionales

Desventajas.

- Requiere de equipo mecanizado
- Requiere de personal técnico capacitado
- Eventual proliferación de vectores y producción de olores.
- Eventual taponamiento de distribuidores de flujo
- Limitada capacidad de asimilación de caudales cargas pico.

2. Lagunas de estabilización.

En este tipo de tratamiento la estabilización biológica de la materia orgánica se logra a través de lagunas, en las cuales el oxígeno requerido se obtiene mediante el oxígeno disponible en la materia orgánica (lagunas anaeróbicas) o mediante la fotosíntesis y aireación atmosférica (lagunas facultativas). Las profundidades de las lagunas varían de acuerdo al tipo de proceso, las más comúnmente empleadas son de cuatro metros en las anaeróbicas y de dos metros en las facultativas.

Lagunas anaeróbicas

En estas lagunas la digestión de la materia orgánica se realiza por la acción de las bacterias anaeróbicas. Los procesos más importantes que asumen en estas lagunas, es la sedimentación de gran parte de los sólidos suspendidos, alguna remoción bacteriana, pero no significativa, flotación de materiales como grasas, plásticos, y otros, digestión de la materia orgánica por acción de bacterias anaeróbicas.

El sistema de tratamiento estaría ubicado en el costado oriente de la población a una distancia de 300 a 400 metros del casco urbano, con el fin de no causar problemas sanitarios a la comunidad.

Descripción del sistema

El sistema de lagunas de estabilización consta de estructuras en tierra abiertas al sol y al aire. Obtienen el oxígeno requerido para la estabilización de la materia orgánica del oxígeno disponible en el desecho (lagunas anaeróbicas) o mediante la fotosíntesis y aire en la atmósfera (lagunas facultativas).

Las lagunas anaeróbicas tienen una profundidad de 4 metros y mantiene sus condiciones anaeróbicas mediante la alta carga superficial que recibe, permitiendo que las sustancias degradables se oxiden mediante la acción de la población de microorganismos anaeróbicos. En las lagunas anaeróbicas el agua cruda entra al fondo de la misma y se mezcla con la masa

microbiana desarrollada en la laguna. El efluente es captado en el costado opuesto al afluente mediante dos estructuras diseñadas de tal forma que permite al paso del flujo de la capa superior, reteniendo los sólidos sobrenadantes los cuales serán evacuados manualmente.

El efluente de las lagunas anaeróbicas es recibido por un sistema de laguna facultativa en serie, donde se desarrolla un proceso de oxidación de la materia orgánica remanente del proceso anterior, de manera más eficiente ya que la carga superficial aplicada es menor y el alimento (materia orgánica) ha sido transformado en cadenas alimenticias más sencillas. La estabilización biológica de los residuos en estas lagunas presenta dos zonas de actividad. La zona cercana al fondo presenta condiciones anaeróbicas y permite la digestión de los lodos sedimentados y una zona intermedia en la cual se encuentran microorganismos de tpo aeróbicos y anaeróbicos llamada facultativa que es en la que se presenta mayor actividad microbiana y la zona superior determinada por la profundidad a la cual penetran los rayos solares caracterizada por alta actividad fotosintética y alto contenido de oxígeno disuelto. Las lagunas facultativas tienen una profundidad de 2.0 metros.

Descripción de las lagunas de estabilización

Cuenta con los siguientes procesos:

- Cribado.
- Desarenado
- Estabilización anaeróbica
- Estabilización facultativa
- Secado de lodos

Cribado.

Una vez el agua ingresa al canal de aducción atraviesa una rejilla de cribado inclinada 30°, donde quedan retenidos los sólidos gruesos, los cuales son removidos manualmente hacia una canaleta de escurrimiento y posteriormente evacuados hacia la zona de disposición.

La rejilla de cribado está compuesta por ángulos metálicos de 2" y una separación entre ángulos de 1 1/2".

Desarenado.

El agua que atraviesa las rejillas de cribado es conducida hacia la unidad de desarenado compuesta por dos cámaras de flujo horizontal, donde se retienen partículas, sólidos en suspensión y otros sólidos. El modulo de desarenado está compuesto por dos canaletas parabólicas de velocidad constante y disposición en paralelo previstas de cajas de fondo en donde se recolectan las arenas para su evacuación manual mediante pala y carretilla.

Estabilización anaeróbica.

La estabilización anaeróbica de las aguas residuales se lleva a cabo en estanques abiertos al sol y al aire. Las condiciones anaeróbicas se mantienen gracias a la alta carga superficial aplicada y a la profundidad del líquido en el estanque.

La forma es cuadrada y cuenta con una vía perimetral y en medio de las lagunas de 3 metros de ancha para facilitar las operaciones de limpieza y mantenimiento. .

Estabilización facultativa.

La estabilización aeróbica se lleva a cabo en estanques de baja profundidad y una gran área superficial. Las lagunas de estabilización facultativas se utilizan más frecuentemente, el oxígeno disuelto disminuye de la superficie hacia el fondo, dividiendo la profundidad del líquido en dos estratos, un estrato superficial aeróbico y un estrato profundo anaeróbico.

Secado de lodos.

Los lodos acumulados mayormente en las lagunas anaeróbicas y en menor proporción en las facultativas, serán evacuados periódicamente y conducidos a un sistema de lagunas de secado de lodos, que permiten reducir tanto el volumen de lodos como la carga patogénica.

Ventajas.

- Requiere poco mantenimiento
- Remociones aceptables de carga orgánica
- Tecnología ampliamente difundida en nuestro medio
- Bajos requerimientos de equipos mecánicos
- Bajos costos de operación y mantenimiento
- No requiere de personal capacitado

Desventajas

- Ocupa grandes extensiones de tierra
- Puede ocasionar problemas de olores
- Puede producir vectores y mosquitos
- Su eficiencia se reduce en épocas de lluvia
- Si el valor de la tierra es alto esta solución puede ser muy costosa.

3. Lagunas aireadas

Las lagunas aireadas son estanques de profundidad media por lo general de 1 a 2 metros, donde el tratamiento biológico se realiza utilizando aireación artificial por medio de agitadores superficiales, turbinas o difusores.

Debido a que generalmente estas lagunas logran solo la mezcla parcial de las aguas residuales, es posible que se cree estratificación aeróbica - anaeróbica y zonas de sedimentación de lodos y digestión anaeróbica.

Ventajas

- Menores requerimientos de Área que en las lagunas de estabilización
- Buena remoción de carga orgánica
- Bajos requerimientos de operación y mantenimiento
- No requiere pretratamiento ni recirculación de lodos
- Bajos costos de construcción

Desventajas.

- Altos requerimientos de energía
- Puede ocasionar problemas de clones y vectores
- Bajas eficiencias en climas fríos
- Altos costos de operación y mantenimiento

4. Lodos activados.

Los lodos activados son un proceso de tratamiento biológico de flujo continuo por el cual una población de microorganismos aeróbicos se mantiene en condiciones homogéneas mediante mezcla mecánica o inyección al aire.

Estos microorganismos degradan la materia orgánica generando dióxido de carbono, agua y material celular en presencia de oxígeno. Este proceso requiere de tratamiento primario y recirculación de lodos.

6. Discos biológicos rotativos.

Se trata de una planta de discos biológicos rotativos, del cual aumenta la eficiencia y reduce el costo de operación, se libera de procesos complicados y malos olores, sin aditivos ni bombas que ajustar, mínimo mantenimiento, con una eficiencia del 90%.

2.1.4.3 Energía

Se debe continuar con la situación actual y estudiarla la factibilidad de construir una planta hidráulica en el casco urbano, aprovechando la caída de agua existente.

En cuanto al alumbrado público, y teniendo en cuenta que este costo es asumido por los usuarios o el Municipio, se deberá llevar a cabo el remplazo sistemático de lamparas que transforman gran parte de la Energía en calor, por unidades más eficientes en cuanto a la iluminación. En el corto plazo se deberá ampliar la cobertura de alumbrado público en toda la zona urbana, incluyendo zona de expansión urbana y las áreas destinadas para la ampliación del espacio público.

2.1.4.4 Telecomunicaciones

Mediante las comunicaciones existentes se garantizara el servicio adecuadamente.

Las obras que se pretenden ejecutar a corto y mediano plazo son:

- Reposición y Optimización líneas primarias y secundarias.
- Prestar los otros servicios de valor agregado a todo el municipio de San Pablo de Borbur, como son:
 - * Internet
 - * Correo Electrónico a través de Internet.
 - * Valor agregado nacional.
 - * Larga distancia.
 - * TV Cable.

2.1.4.5 Aseo

Dentro de las actividades a corto y mediano plazo que se ejecutaran para garantizar la disponibilidad del servicio a través de la aplicación normatividad vigente y que le corresponde ejecutar a la Administración Municipal están las siguientes:

- * Proyecto de reciclaje:
 - * Establecer mecanismos ágiles de educación en la comunidad, con el fin de que la recolección en las calles sea higiénica y oportuna y para la creación de actitudes tendientes a la no producción de basura y al reciclaje en los hogares, comercio e instituciones.
 - * Para llevar a cabo esta actividad se coordinará la participación de los estudiantes de grados 10 y 11 del Colegio, dentro de su programa de servicio social obligatorio, para la difusión de los beneficios del reciclaje.

- * Adquisición de vehículo recolector compactador, que será utilizado tanto en el casco urbano, como en Santa Barbara y San Martín.
- * Establecer un sistema de adecuado de recolección que implica:
 - * Diseñar un sistema eficiente de rutas y horarios para el vehículo.
 - * Realizar un correcto mantenimiento del vehículo recolector.
- * Adquisición de un incinerador de residuos peligrosos.
- * Adoptar tarifas adecuadas, que permitan un buen servicio.
- * Diseñar un sistema que permita la adecuada disposición final de los residuos mediante la utilización de zanjas de infiltración donde se depositará únicamente la materia orgánica, que tratada posteriormente con cal, producirá fertilizantes de óptima calidad, pudiendo luego aprovechar las zanjas.
- * Evitar a toda costa la depositación en botaderos abiertos, menos aun en corrientes de agua.
- * Dentro del mismo lote donde se va a realizar el manejo de los residuos sólidos, se deberá asignar un área para que sirva de escombrera, y evitar así su dispersión a lo largo de vías y cursos de agua.

2.2 INFRAESTRUCTURA PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Deben funcionar y optimizarse en concordancia con el presupuesto, con los niveles de ocupación y demanda, sin llegar a sobredimensionarse, y buscando la participación comunitaria en su gestión.

2.2.1 Las propuestas para los diferentes equipamientos colectivos son:

2.2.1.1 Matadero:

Establézcase la demanda real de consumo de carne en todo el territorio municipal, para proceder a la localización, diseño y construcción de unas instalaciones de sacrificio de ganado únicas, dotadas con las mejores condiciones sanitarias, de espacio, de servicios de acueducto y alcantarillado y un adecuado sistema de disposición de residuos sólidos. Se ha estudiado la posibilidad de utilizar un terreno localizado en Santa Barbara con No. Catastral 00000015003600000-001, que será adquirido por la Administración Municipal para este fin; complementado con el uso de un vehículo frigorífico, con el propósito de distribuir la carne a los centros de consumo que lo requieran.

El matadero será construido por el Municipio con cofinanciación de otras entidades y funcionará bajo la modalidad de arrendamiento al mejor postor, adicionalmente se cobrará una tasa por res sacrificada que será determinada por la Administración o su delegado para este fin.

Los expendios al público deberán cumplir normas sanitarias, de acuerdo a la reglamentación vigente exigida por las Entidades de Saneamiento.

2.2.1.2 Plaza de Mercado:

Su capacidad actual es acorde con las actividades de intercambio y mercadeo de productos, se propone convertirla en escenario multipropósito, con la ubicación allí del terminal de transporte de pasajeros y campo deportivo mixto, dada su baja utilización en el tiempo, (El mercado se realiza en las primeras horas del día domingo). Para lograrlo se deben implementar algunas obras como la iluminación adecuada, construcción de piso en baldosín y de graderías en el costado occidental, y por consiguiente el mantenimiento rutinario de las instalaciones.

2.2.1.3 Cementerio:

Se llevará a cabo un programa de embellecimiento a cargo de las autoridades eclesiásticas en coordinación con la comunidad, que incluya pintura, poda de malezas, adecuación de accesos y actividades de jardinería y arborización con especies ornamentales.

2.2.1.4 Iglesia:

Existe un templo católico con capacidad suficiente para atender a la población de esta religión. No se ve necesaria la construcción de otros templos, aunque sí se debe garantizar la seguridad de sus recintos a través de las normas de construcción vigentes y la libertad de cultos establecida por la Constitución Nacional; además los nuevos templos que se establezcan deberán cumplir normatividad referente a la contaminación sonora. El templo ubicado en la esquina noroccidental del Parque central deberá ser conservado y tener un mantenimiento periódico, para convertirlo en atractivo turístico, histórico y cultural.

2.2.1.5 Comando de Policía:

Se debe buscar mediante la colaboración de la Policía Nacional la construcción de un comando con todas las comodidades y facilidades para albergar el personal uniformado que velará por la seguridad de la comunidad, su localización no deberá comprometer la seguridad de la ciudadanía ni de centros institucionales, en caso de posible asonada.

2.2.1.6 Cárcel Municipal:

La cárcel municipal debe contar con compartimentos que permitan la separación de las personas privadas de la libertad de acuerdo a la gravedad del delito o contravención cometida. Se debe gestionar ante el ente de Justicia del orden Nacional la asignación de recursos para la construcción respectiva. En cuanto a su localización, deberá ser ubicada lejos del área institucional pero dentro del perímetro urbano.

2.2.1.7 Casa de la Cultura y Biblioteca:

En la actualidad se lleva a cabo la terminación de su planta física. La biblioteca debe verse incrementada en el volumen de textos y en variedad bibliográfica actualizada, mediante la conformación de un comité consultivo conformado por profesores, jefe de núcleo educativo, el alcalde o su delegado y un representante de la comunidad, que establecerá las directrices para la consecución de textos, mediante adquisición directa o a través de donaciones de Instituciones Culturales del orden Nacional, Internacional y Departamental. En cuanto a la organización de la Casa de la Cultura en general, se deberá incluir áreas destinadas a: Auditorio, sala de música, sala de exposiciones, teatro y administración de la misma.

2.2.1.8 Centro de Salud:

El actual centro de salud de San Pablo de Borbur, esta adecuadamente dimensionado y equipado para la demanda de servicios de salud existente, cuando se presentan mayores requerimientos se cuenta con dos ambulancias para el traslado de los pacientes a centros hospitalarios más especializados. El centro de salud debe tener comunicación por radio teléfono con los demás puestos de salud y las ambulancias. Se debe generar un programa de mantenimiento tanto de las instalaciones físicas como de las ambulancias.

2.2.1.9 Planteles educativos:

Existe una escuela de educación básica primaria con suficiente capacidad para albergar la población infantil del casco urbano, no se justifica ampliar la planta física de acuerdo al crecimiento proyectado de población, sin embargo se requiere ejecutar algunas obras complementarias como son: Mejoramiento de las unidades sanitarias con su respectivo pozo séptico, ampliación del parque infantil, mantenimiento del campo deportivo, construcción de una caseta para la celaduría en la entrada y el mantenimiento periódico.

Para el caso del colegio Pablo Vallette, se debe ampliar la planta física en siete salones para las diferentes actividades de laboratorios, sala de computo y otros; respecto a la demanda, las obras a ejecutar son: Construcción de una gradería sobre el costado occidental de la cancha de basketball, siete salones con sus debidas conexiones y el cerramiento de la misma con malla y el mantenimiento periódico.

2.2.1.10 Parques:

Se tiene proyectada la construcción del Parque Recreacional de San Pablo de Borbur que dotará a la Comunidad de un espacio para su recreación y esparcimiento, el cual constará de: piscinas, área social, lago artificial, cabañas, parqueaderos, áreas administrativas y zonas verdes. Se debe asegurar el desarrollo total del proyecto a través de cofinanciación y recursos propios del municipio. El Parque principal debe mantenerse con las obras que sean necesarias, igualmente se deberá implementar el campo deportivo mencionado en el aparte de la Plaza de Mercado.

2.2.1.11 Bomberos y Organismos de Socorro:

La Administración Municipal debe fomentar la creación de un cuerpo de Bomberos Voluntarios que mediante la capacitación adecuada esté preparado para controlar las emergencias que se presenten en la población urbana o rural del Municipio. Deberá estar dotado de herramientas como Machetes, azadones, motosierras, tapabocas, apagafuegos manuales, motobombas de control de incendio con sus respectivas mangueras, y la debida indumentaria de seguridad (casco, botas, impermeables, overoles, guantes, gafas y otros). Se deben instalar puestos de la Defensa Civil y/o Cruz Roja para atender distintos tipos de situaciones en los cuales se requiera entrenamiento especializado en protección y rescate. Se propone ubicar los Centros de Operación, en la misma edificación del Comando de Policía.

El cuerpo de bomberos voluntarios y los grupos de defensa civil, cruz roja así como la comunidad y la fuerza pública deberán hacer parte del CLOPAD (Comité local para la prevención y atención de desastres), de obligatorio cumplimiento exigido por la Ley.

2.3 INFRAESTRUCTURA DE ESPACIO PUBLICO

2.3.1 Criterios de intervención

2.3.1.1 Políticas

1. Al espacio público del Municipio debe dársele un **manejo integral** que involucre los actores y elementos que inciden en él, como la Administración Municipal, (Secretaría de Gobierno, y Planeación), los constructores, los transportadores, los comerciantes, las juntas de Acción comunal y en general todos los que en alguna forma intervengan en el espacio público del Casco Urbano. De esta forma se podrá construir un proyecto de espacio público socializado y legitimado con la comunidad, el cual una vez apropiado, se convertirá en un proyecto de todos, donde se asuman responsabilidades y se respeten los derechos y deberes de cada uno.

2.3.1.2 Objetivos

1. Incrementar significativamente el indicador de parques y zonas verdes públicas al interior del perímetro urbano y de expansión del Municipio, en el corto y mediano plazo.
2. Reglamentar el uso del espacio público mediante la formulación y aplicación de normas estrictas de ocupación.

2.3.1.3 Estrategias

1. Impulsar proyectos de renovación urbana, y rehabilitación que generen aumento del espacio público.
2. Promover la reubicación de viviendas actualmente localizadas en las riberas de las quebradas en zonas de riesgo, que además ofrezcan un potencial importante de espacio público.
3. Establecer incentivos fiscales y tributarios lo mismo que compensaciones económicas para quienes generen aumento del espacio público y protejan y conserven las rondas de las quebradas.
4. Promover **Proyectos Semilla** (Diseminar semillas de especies ornamentales) en sitios estratégicos del Municipio que irradien impactos positivos que desencadenen procesos de mejoramiento y valorización del entorno y habiliten nuevos espacios públicos para la comunidad.

2.3.1.4 Propuesta

2.3.1.4.1 Definición y delimitación del sistema de espacios públicos

El Sistema de Espacios Públicos en el componente urbano estará conformado por los espacios recreativos, turísticos y las zonas verdes, los corredores ambientales, las vías vehiculares y peatonales a implementar **en el corto y mediano plazo**, dentro del perímetro urbano, y las zonas de expansión urbana. Se tiene prevista la creación de glorietas – parques en los extremos Norte y Sur del casco urbano. Se estructura igualmente a partir de dos subsistemas principales: **El Subsistema Verde y Recreativo y el Subsistema Vial**.

A. SUBSISTEMA VERDE Y RECREATIVO

Forman parte de este Subsistema el Parque Municipal, el Parque Recreacional y Corredores Ambientales, las Unidades Deportivas, y las Areas de Cesión producto de los procesos de urbanización y desenglobe y las necesarias para asegurar los nuevos parques y zonas públicas del Casco Urbano en el futuro.

Se definen los siguientes:

Parque Municipal:

Esta localizado sobre la vía que conduce de Chiquinquirá a Otanche entre las carreras 3 y 4 entre calles 2 y 3, se debe mantener la infraestructura para la recreación activa y pasiva, y es el más importante espacio público del casco Urbano que cuenta con un escenario deportivo de orden Municipal y además es el sitio que aglomera las actividades sociales, porque esta rodeado de la mayoría de entidades administrativas, culturales y religiosas. Se propone llevar a cabo una remodelación en cuanto a los aspectos de jardinería y kiosco central, retiro de barandas en la zona aledaña a la cancha y el mantenimiento respectivo en cuanto a la iluminación, estado del piso y de los tableros, zonas peatonales, pintura, bancos, instalación de recipientes para la basura y otros.

- **Parque Recreacional de San Pablo de Borbur**

En el Municipio de San Pablo de Borbur y en su entorno regional, no se cuenta actualmente con sitios adecuados para la actividad de la recreación, descanso y turismo. Todas las

personas en determinado momento necesitan un período de descanso sea cual fuere su oficio o actividad. El reposo hace que las personas presenten normas de comportamiento adecuadas y mejoran el rendimiento en el trabajo.

En un municipio, caracterizado hasta ahora por su explotación minera, pero hacia el futuro regresará a su vocación agropecuaria se hace evidente consolidar la convivencia compatible con el fortalecimiento de la industria del turismo en el próximo siglo justo en la zona central del casco Urbano.

Como objetivo general se pretende mejorar las condiciones de vida de la población ubicada en la zona de influencia, mediante la construcción de un sitio apropiado para el descanso, además de promover el turismo como actividad alternativa para la generación de recursos económicos y divulgar y dar a conocer las riquezas naturales del municipio y de la región. Se pretende la construcción de una zona de administración, piscinas, redes de servicios, cabañas, parqueadero, recuperación del antiguo lago y cerramiento, permitiendo que la región se integre al desarrollo y funcionamiento del proyecto. Para así incrementar el porcentaje de parques y zonas verdes por habitante a corto plazo, de acuerdo con los objetivos propuestos en el Componente General. Se proyecta construir el parque, el cual está localizado al occidente del Casco urbano entre carrera 4 y la carrera 6ª, y entre la transversal 6 y la calle 4. Será uno de los más importantes espacios públicos del sector el cual tendrá puntos de acceso peatonal y vehicular, con una excelente panorámica sobre el corredor ambiental de la quebrada nueva.

En los Planes Parciales se podrán proponer parques locales además de los anteriores, de acuerdo con las necesidades de la comunidad y los requerimientos de espacio público por habitante, planteados en los objetivos del componente general del Esquema de Ordenamiento.

Corredores Ambientales

Como se mencionó en el Componente General, uno de los principales objetivos es convertir los Corredores Ambientales de las quebradas en su parte urbana, en la columna vertebral del Sistema de Espacios Públicos, los cuales debido a la gran oferta ambiental y paisajística, pueden ser aprovechados para incrementar significativamente el índice de parques y zonas verdes por habitante.

En el Componente Urbano se definen los siguientes Corredores Ambientales los cuales se encuentran señalados en el mapa No 2 (Mapa Sector Urbano):

- **Corredor ambiental de la quebrada el Chorrerón.**

Este Corredor ambiental atraviesa el casco urbano a la altura de la calle 6 en sentido occidente - oriente y la integra con las zonas de expansión del noroccidente. Para desarrollarlo se plantea que a lo largo de su recorrido se establecerán, vías peatonales paisajísticas, miradores, y la infraestructura necesaria para garantizar el goce y disfrute colectivo del mismo. Para lo cual se necesita recuperar las áreas hoy ocupadas por viviendas; mediante los mecanismos que prevé la Ley. (expropiación por vía administrativa, judicial, enajenación forzosa y otras). Este aspecto se tratará posteriormente en la delimitación de áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

- Corredor ambiental quebrada nueva.

La quebrada nueva en su tramo urbano se localiza desde el futuro Parque Recreacional y atraviesa la zona urbana en dirección Occidente – Oriente paralela a la calle 3, este Corredor ambiental debe ser manejado como un proyecto integral, por lo tanto debe servir de elemento de enlace e integración de sus habitantes. Al igual que la quebrada el Chorrerón debe recuperarse su espacio público, para conformar la ronda protectora. En este caso puede haber mayores conflictos, por cuanto están involucradas mayor número de viviendas, inclusive negocios establecidos sobre dicho cauce a manera de puente.

2.3.2 Recuperación ambiental y paisajística los corredores ambientales urbanos

2.3.2.1 Corredores ambientales de las quebradas el Chorrerón y Nueva

El proyecto de recuperación paisajística de los tramos urbanos de las quebradas el Chorrerón y nueva, está conformado por varios componentes como son el saneamiento hídrico de las quebradas, la prevención de desastres y la recuperación del espacio público.

Para realizar el proyecto, se necesita desarrollar en la vigencia del Esquema de Ordenamiento, las acciones cuya programación se establece a continuación. Ver Cuadro No. 5

Cuadro No. 5 ACCIONES PARA LA RECUPERACION DE LOS CORREDORES AMBIENTALES URBANOS

| ACCIONES | 3 años | 6 años | 9 años |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Relocalización de viviendas | | | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| Construcción obras de estabilidad (muros gaviones) | | | |
| Saneamiento Hídrico | | | |
| Obras de paisajismo (reforestación con especies ornamentales, caminos peatonales, construcción de bancas) | | | |
| Saneamiento básico - obras complementarias | | | |

B. SUBSISTEMA VIAL

Ejes Panorámicos y Paisajísticos

Dentro del perímetro urbano se ubicó la vía con mayor potencial paisajístico, la cual contará con una reglamentación especial que permita conservar su riqueza visual, especialmente en los puntos donde haya mayor oferta de paisaje.

- Vía sobre la carrera 6 entre la transversal 6 y la calle 4. Esta vía sirve de lindero al Parque Recreacional por el costado occidental y allí se ubica el Mirador del Tapaz, el cual se incluye dentro de las obras de protección paisajística del citado Parque.

3 DELIMITACIÓN DE AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS.

En los suelos urbanos y de expansión urbana, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos corresponden a dos tipos de suelos de protección:

- La protección del recurso hídrico superficial
- La protección del recurso paisaje

3.1.1 Protección del recurso hídrico superficial

Las áreas necesarias para la protección del recurso hídrico superficial, o áreas forestales protectoras de corrientes de agua, corresponden a los retiros y/o rondas obligatorias de los cauces naturales de las corrientes superficiales, entendido como cauce natural el bien de dominio público conformado por la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente, permanente o intermitente, al alcanzar los caudales máximos para períodos de recurrencia de 15 años.

Las funciones principales de los retiros son la protección del cauce, la regulación de los caudales, la prevención de riesgos y el mantenimiento de la flora y la fauna. Son considerados como zonas de restricción ambiental; pueden ser áreas de propiedad pública o privada y en las cuales se restringen los usos por motivos ambientales.

3.1.2 Intervención de Cauces

Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, se requiere contar con permiso de CORPOBOYACA, y únicamente se admitirán este tipo de solicitudes, en los siguientes casos.

- La ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal.
- La construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.
- La instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

3.1.3 Delimitación de los retiros obligatorios

La delimitación del retiro obligatorio de un cauce permanente, varía según las características del mismo, distinguiéndose dos grandes tipos:

3.1.3.1 Cauces en forma de V

El cauce en forma de V es el que se presenta con mayor frecuencia en las cuencas altas. En él se observa el predominio de la erosión sobre la sedimentación, generando la profundización de los valles y la formación de cañones con pendiente de talud superior al 60%.

La zona de retiro comprende una faja de 7 metros, medidos a partir de la línea del eje del cauce natural a lado y lado en proyección horizontal.

Usos permitidos:

- Redes de servicios públicos domiciliarios.
- Recreación pasiva.
- Bosque protector.

3.1.3.2 Cauces en forma de U

El cauce en forma de U es el que predomina en las cuencas medias. En él se evidencia procesos de erosión y socavación simultáneas, generando laderas verticales y márgenes inestables.

La zona de retiro será igual a la altura de la ladera, medida a partir del lecho del cauce, pero en cualquier caso, no será inferior a 7 metros, medidos a partir de la línea del eje del cauce natural a lado y lado en proyección horizontal.

Usos Permitidos:

- Redes de servicios públicos domiciliarios.
- Recreación pasiva.
- Bosque protector.

3.2 AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

3.2.1 Áreas expuestas a amenazas naturales

3.2.1.1 Definición y evaluación de la amenaza.

La amenaza es el peligro latente que representa la posible ocurrencia de un evento catastrófico de origen natural o inducido, en un periodo de tiempo y en un área determinada.

Existen dos principales tipos de áreas expuestas a amenazas naturales:

- Los terrenos que presentan inestabilidad geológica, los cuales están expuestos a deslizamientos o movimientos de masa, o sea una amenaza geotécnica.
- Las quebradas, las cuales son susceptibles a inundaciones o crecientes con un periodo de retorno de 50 años, o sea una amenaza hidrológica.

3.2.1.2 Deslizamientos o movimientos de masa

En San Pablo de Borbur, las vertientes de las quebradas La nueva y el Chorrerón, presentan laderas con factores de riesgo intrínsecos como son: alta pendiente, nivel freático alto, longitud prolongada de las vertientes, intervención antrópica inadecuada y socavación de cauces, que pueden generar deslizamientos de dimensiones importantes afectando la infraestructura urbana.

Todos las laderas de longitud prolongada y de pendiente superior al 60% se consideran como potencialmente inestables y corresponderán a Suelos de protección por Restricción Ambiental en los cuales los únicos usos permitidos serán las obras de estabilización, las redes de servicios públicos, la recreación pasiva y el Bosque protector.

3.2.1.3 Inundaciones y crecientes

En el suelo urbano, las principales áreas expuestas a inundaciones y crecientes se localizan a lo largo de la **Quebrada el Chorrerón**; este fenómeno se da lo largo de su recorrido

presentando áreas altamente susceptibles al represamiento encontrando algunas gargantas que pueden originar represamientos y producir avalanchas.

3.2.2 Delimitación de las áreas expuestas a riesgos naturales

3.2.2.1 Definición del riesgo.

El riesgo es la combinación de la amenaza y la vulnerabilidad e indica la probable pérdida de bienes y personas en caso de presentarse un evento determinado.

La vulnerabilidad es la condición en que se encuentran las personas y los bienes expuestos a un grado de amenaza, en relación con su capacidad o inhabilidad para afrontar o soportar la acción de un evento posible.

Las áreas expuestas a riesgos naturales son entonces áreas de restricción ambiental por inestabilidad geotécnica o potencialmente inundadas, que han sido ocupadas de manera inadecuada por asentamientos humanos.

3.2.2.2 Evaluación del riesgo

Para evaluar el grado de riesgo al cual están expuestas las comunidades, se deben evaluar entonces la amenaza y la vulnerabilidad:

Evaluación de la amenaza: Los criterios a tener en cuenta son los siguientes:

- Pendientes topográficas
- Lluvias
- Usos del suelo
- Geología
- Geomorfología
- Procesos erosivos
- Hidrología

Evaluación de la vulnerabilidad: Los parámetros a tener en cuenta son los siguientes:

- Número de viviendas expuestas.
- Tipo y estado de la infraestructura de servicios.
- Tipo y estado de la infraestructura vial.
- Tipología y estado de la construcción.

3.2.3 Manejo de las áreas expuestas a riesgos geotécnicos e hidrológicos

3.2.3.1 Clasificación de las zonas según el tipo de riesgo

El riesgo al cual esta expuesta cada zona se clasifica así:

- Riesgo geotécnico
- Riesgo hidrológico
- Riesgo combinado (geotécnico + hidrológico)

3.2.3.2 Clasificación de las zonas de riesgo según su grado de conocimiento

Dentro de un estudio las áreas de riesgo se clasifican de la siguiente manera:

- **Riesgo confirmado:** Sectores que han sido objeto de un estudio técnico e inventario de viviendas detallado y en los cuales se han definidos los diferentes tratamientos.
- **Riesgo en estudio:** Sectores que aunque no han sido objeto de un estudio actualizado y detallado, se consideran como zonas de riesgo por estudios anteriores.
- **Riesgo potencial:** Sectores ya tratados pero donde se necesita un control continuo o sectores con tendencia a la densificación en suelos expuestos a amenazas naturales o de baja aptitud urbanística.

3.2.3.3 Clasificación de las zonas de riesgo según su tratamiento

En las zonas de riesgo que han sido objeto de inventario, se presenta graves problemas de estabilidad.

Para la zona urbana del municipio, todas las viviendas localizadas sobre las márgenes de las quebradas presentan riesgo combinado (Geotécnico e hidrológico) se han determinado a la fecha 12 viviendas afectadas.

3.2.3.4 Control y reglamentación de las zonas de riesgo

Para subsanar las causas de no-aplicación de las medidas de control, se debe involucrar a la comunidad en los procesos de control a través de las Juntas de Acción Comunal, bajo la coordinación de la Secretaría de Planeación Municipal. Igualmente, para lograr una coordinación de las entidades del estado en el manejo y tratamiento de las zonas de riesgo,

se creara un comité interinstitucional el cual será fundamental para el éxito de la ejecución de las acciones de mitigación del riesgo.

3.3 RIESGO SISMICO

Se pueden esperar efectos de amplificación de la señal vibratoria por efectos de la topografía, en particular hacia la parte alta del casco urbano, donde además pueden presentarse efectos secundarios por deslizamiento, dada las pendientes abruptas y en algunos casos acentuadas por rellenos de ladera.

3.3.1 Recomendaciones

- El casco urbano se caracteriza por tener una respuesta sísmica y por lo tanto debe establecerse un espectro de diseño. Se tomará la aceleración de diseño más exigente.
- Los espectros permiten establecer las fuerzas sísmicas para el análisis y diseño de las estructuras, teniendo en cuenta el efecto local de los suelos. Pero en ningún caso reemplazará la investigación geotécnica (para el diseño de cimentaciones), exigida para cada proyecto por la Norma Colombiana de Construcciones Sismo Resistentes (Capítulo H).
- Para efectos de las demás recomendaciones que establecen las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente- NSR-98, Ley 400 de 1997 y Decreto 33 de 1998, el Municipio sigue estando localizada en zona de Amenaza Sísmica intermedia.
- Los valores de aceleración pico efectiva (A_a) y velocidad pico esperada (A_v) dados por la Norma, no son válidos cuando se apliquen los espectros de la microzonificación sísmica, en este caso deben utilizarse los coeficientes de aceleración máxima (A_m) y aceleración nominal (A_n) equivalentes.

3.4 DELIMITACION CONJUNTOS URBANOS, HISTORICOS Y CULTURALES

Los inmuebles y elementos que forman parte del patrimonio cultural del Municipio, los cuales son producto del esfuerzo vital de las generaciones presentes y pasadas, que los desarrollaron y donde han dejado grabada por muchos años, la huella perenne que constituyen la más alta expresión de otras épocas, merecen verdaderas acciones del Estado

y específicamente del Municipio, para su conservación, como lo consagra el artículo 72 de la Constitución Nacional, cuyo texto dice: el patrimonio cultural de la Nación está bajo la protección del Estado.

Dentro de este tipo de inmuebles y elementos están los que forman parte del patrimonio arquitectónico e histórico y cultural, que en los actuales momentos se encuentran desprotegidos y sin ninguna reglamentación que impidan, que por la acción del urbanismo y la modernidad, en pocas horas o días, se borren decenios de memoria histórica cultural.

Se trata de esta manera, de rescatar los inmuebles y elementos que tienen un valor histórico y arquitectónico para el Municipio, dejando plasmada dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial toda la reglamentación pertinente, que permita a la Administración Municipal hacer uso de los mecanismos de compensación económica, consistente en exoneraciones tributarias o derechos de construcción a los propietarios de tales inmuebles, que les conserven y mantengan para evitar su deterioro, como también consagrar las sanciones del caso cuando se destruyan o alteren.

En el caso de la Iglesia de Borbur, que se encuentran actualmente deteriorada, para lo cual es necesario emprender un plan de mantenimiento de la misma, consistente en la protección de la estructura, mediante la reposición de un recubrimiento, renivelación del piso y en general el mantenimiento periódico en cuanto tiene que ver con estado de la cubierta, resanes, pintura y demás reparaciones locativas.

Es necesario integrar los bienes patrimoniales de carácter histórico y arquitectónico y cultural, al espacio público del Municipio, buscando de esta manera que la comunidad se apropie de ellos, fomentando así el sentido de pertenencia.

3.4.1 Areas de conservación y protección arquitectónica, históricas y culturales

3.4.1.1 Conservación arquitectónica

Definición : Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas, limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

3.4.1.1.1 Inmuebles y elementos que hacen parte del patrimonio ambiental, histórico y arquitectónico:

A continuación se relaciona y adopta el inventario de bienes y elementos del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, de San Pablo de Borbur.

Estamentos Religioso:

Templo de San Pablo de Borbur. Calle 3a. con Cra 4 Esquina.
Convento. Carrera 3 con Calle 3 B Esquina.

Instituciones :

Palacio Municipal
Cra. 3a. Calle 2 Esquina

Casa de la Cultura
Calle 2 entre Carreras 3 y 4ª.

Casa de la Registraduría
Calle 3 con Cra. 3 Esquina

Centro de salud
Calle 2ª. Entre carreras 1 y 2ª.

Espacio público (plazas y parques):

Parque Central
Calles 2 y 3 entre Cras. 3ª. y 4.

Parque Recreacional
Carreras 4 y 6ª. Entre la transversal 6ª. Y la calle 4

Residencial :

Casa Carrera 4 con calle 2 Esquina.
Alrededor de la cual se formo el casco urbano.

Patrimonio Cultural e Histórico:

- Mirador el Tapaz

4 LA DETERMINACION, EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA, DE LAS AREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS Y ACTUACIONES URBANISTICOS

4.1 DEFINICION DEL SUELO URBANO Y DELIMITACION

Para el municipio de San Pablo de Borbur, defínese como suelo urbano el constituido por aquellas áreas del territorio municipal, destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, de tal manera que posibilite su urbanización y edificación.

DELIMITACION DEL PERIMETRO DEL SUELO URBANO

El perímetro urbano del municipio de San Pablo de Borbur tiene un área de 25.67 Ha., está delimitado de la siguiente manera y su localización aparece en el mapa No. 2 del Sector Urbano del territorio que hace parte integral de este acuerdo.

POR EL OCCIDENTE:

De la curva de la salida para las veredas de Chizos, por la parte alta en línea recta de sur a norte por la carrera 4 y la parte alta del Parque Recreacional, hasta encontrar el barrio el bosque, continuando por la parte alta de la carrera 7 hasta la intersección del barrio proyectado como nueva expansión en la calle 8.

POR EL NORTE:

De la intersección del límite Occidental, siguiendo esta hacia abajo en línea recta hasta encontrar el cruce de la vía que conduce a la Ciudad de Chiquinquirá.

POR EL ORIENTE:

Desde la intersección de la carrera 4, continuando por los retrocesos de los lotes de la carrera 3, hasta encontrar la calle 3-B, bajando por la calle 3 A, hasta encontrar la carrera 1, partiendo en dirección sur incluyendo la concentración escolar y continuando por la proyección de la carrera 1 hasta encontrar la quebrada caño blanco.

POR EL SUR:

Partiendo de la intersección de la proyectada carrera 1 con la quebrada caño blanco, en dirección occidente hasta encontrar el costado sur del cementerio y de allí a encontrar el primer punto.

4.2 DEFINICION Y DELIMITACION DEL SUELO DE EXPANSION URBANO

Para el municipio de San Pablo de Borbur, defínese como Suelo de Expansión Urbano el constituido por aquellas áreas del territorio municipal, destinadas a la expansión urbana, que serán habilitada para el uso urbano, durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del Municipio y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

DELIMITACION DEL PERIMETRO DEL SUELO DE EXPANSION URBANA

Para la delimitación del perímetro de Expansión Urbana del municipio de San Pablo de Borbur, se definen dos (2) zonas de la siguiente manera:

ZONA UNO: Localizada en el sector Nor - Occidental del Municipio, con un área aproximada de 5 Ha, se delimita así:

- ❖ Partiendo de la urbanización el bosque, a la altura de la carrera 7 con calle 4 hacia el norte, hasta la futura calle 8 siguiendo hacia el oriente hasta encontrar la carrera 4 y por esta hasta encontrar la calle 6 (Plaza de mercado).

ZONA DOS: Localizada en el sector sur – oriental del Municipio, con un área aproximada de 3 Ha., delimitada de la siguiente forma:

De la esquina sur – oriental del cementerio en dirección oriente hasta encontrar la quebrada caño blanco; de este punto en dirección nor – oriental sobre la proyección de la carrera 1 hasta encontrar los solares de las propiedades de la calle 2, y los retrocesos de las viviendas de la carrera 4 hasta encontrar la parte posterior del cementerio para llegar al primer punto.

El Perímetro proyectado para el municipio de San Pablo de Borbur se estimó teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1° La definición del perímetro de servicios con base en la viabilidad de suministro de agua.

2° La recuperación ambiental de las quebradas dentro del casco urbano.

3° La preservación ecológica de los cerros occidentales de la ciudad (Nacimiento de la quebrada el Chorrerón).

4° La conservación de los drenajes naturales del terreno en nuevas áreas urbanas, aprovechando su capacidad de transporte de aguas lluvias.

5 Las consideraciones técnicas del terreno permiten conceptuar que no representa riesgos para los asentamientos humanos que se ubiquen allí, siempre y cuando se sujeten a las normas urbanísticas.

Los límites de desarrollo urbano propuestos hacen viable la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado, evitando así desarrollos incontrolados y futuras áreas sin posibilidad de prestación de estos servicios de saneamiento básico.

El perímetro urbano incluyendo sus zonas de expansión, se encuentra inscrito por las siguientes coordenadas georeferenciadas:

Cuadro No. 6 COORDENADAS DEL PERIMETRO URBANO

| ESTE | NORTE |
|-------------|--------------|
| 1.000.590 | 1.116.150 |
| 1.000.570 | 1.116.188 |

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR

| | |
|-----------|-----------|
| 1.000.598 | 1.116.321 |
| 1.000.688 | 1.116.590 |
| 1.000.718 | 1.116.626 |
| 1.000.700 | 1.116.748 |
| 1.000.620 | 1.116.796 |
| 1.000.774 | 1.117.100 |
| 1.001.032 | 1.117.098 |
| 1.001.030 | 1.117.016 |
| 1.001.024 | 1.116.932 |
| 1.001.030 | 1.116.928 |
| 1.001.002 | 1.116.863 |
| 1.000.995 | 1.116.866 |
| 1.000.940 | 1.116.744 |
| 1.000.975 | 1.116.732 |
| 1.000.953 | 1.116.685 |
| 1.000.995 | 1.116.658 |
| 1.000.988 | 1.116.644 |
| 1.001.008 | 1.116.623 |
| 1.000.961 | 1.116.549 |
| 1.000.988 | 1.116.536 |
| 1.000.993 | 1.116.513 |
| 1.000.939 | 1.116.494 |
| 1.000.912 | 1.116.494 |
| 1.000.827 | 1.116.357 |
| 1.000.706 | 1.116.372 |
| 1.000.683 | 1.116.382 |
| 1.000.660 | 1.116.312 |
| 1.000.656 | 1.116.246 |
| 1.000.628 | 1.116.192 |
| | |

ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

La zona Urbana está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana.

ZONA RESIDENCIAL

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.

a. Residencial consolidada, corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.

b. Residencial en consolidación Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área.

C. Residencial de expansión: Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios, ver mapa de zonificación urbana.

ZONA INSTITUCIONAL

a. Histórica y cultural

Comprende construcciones que serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes.

ZONA PROTECCION, CONSERVACION AMBIENTAL Y AMENAZAS NATURALES

Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas (Corredores ambientales). Se consideran zonas de amenazas naturales las que representan alto riesgo.

CLASES DEL SUELO:

Residencial: Area comprendida por el perímetro urbano, el de servicios de la cabecera municipal.

Usos del Suelo :

| | |
|----------------|-----------------|
| Principal | : 16 |
| Complementario | : 1,2,13,14 |
| Restringido | : 3,4,5,7,10,12 |
| Prohibido | : 6,8,9,11,15 |

Residencial de expansión: Area inmediata al perímetro urbano destinado para el futuro desarrollo urbanístico y determinado por el perímetro urbano propuesto.

Usos del Suelo :

Principal : 1,2,16
Complementario : 3,4,12
Restringido : 5,6,7,8,10,13,14,15
Prohibido : 9,11

Institucional: Construcciones que serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos.

Usos del Suelo :

Principal : 1,2,16
Complementario : 4,10,12,13,14
Restringido : 5,6,15
Prohibido : 3,7,8,9,11

DE LOS INCENTIVOS:

Los inmuebles declarados de conservación arquitectónica, están exonerados del pago de los impuestos de delineación, construcción y complementarios, cuando en ellos se adelanten obras tendientes a su restauración o conservación conforme a proyectos autorizados por la Secretaría de Planeación Municipal.

Para el cobro de los servicios públicos, los inmuebles declarados de conservación arquitectónica o histórica se equiparan con el estrato uno (I), según la estratificación establecida para dicho efecto.

La Administración Municipal adelantará las gestiones pertinentes para incorporar como prioridad en los programas de financiamiento la recuperación de estos, a los inmuebles declarados de conservación arquitectónica.

La Administración Municipal adelantará los estudios pertinentes para incluir los inmuebles referidos en el artículo anterior en planes y programas de renovación urbana, que contemplen mecanismos con incentivos fiscales y financieros, según disposiciones vigentes sobre la materia.

DE LAS SANCIONES:

La desaparición de un inmueble, cualquiera que sea el origen de la misma, acarreará la pérdida de las exenciones sin posibilidad de obtenerlas nuevamente.

Los inmuebles sometidos al Tratamiento Especial de conservación arquitectónica, no podrán demolerse. A los propietarios que infrinjan estas disposiciones, se les aplicarán las máximas sanciones pecuniarias de que trata el Artículo 66 de la Ley 9 de 1989, sin perjuicio de lo que establezca el Código de Policía y normas concordantes. Los lotes no podrán reedificarse si no una sola vez se apruebe un proyecto arquitectónico específico, cuyo objetivo sea la sustitución del valor arquitectónico destruido, proyecto que debe ser estudiado por la junta de Planeación Municipal y recibir concepto favorable de la misma.

Protección, conservación y amenazas ambientales: Son sectores dentro del perímetro urbano con interés ecosistémico, paisajístico o con amenazas naturales.

Usos del Suelo :

| | |
|----------------|-------------------------|
| Principal | : 1,2 |
| Complementario | : 3,4 |
| Restringido | : 12,13,14 |
| Prohibido | : 5,6,7,8,9,10,11,15,16 |

5 ESTRATEGIA DE MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) Y DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

5.1 SITUACION ACTUAL

La inexistencia de políticas de vivienda de interés social en el municipio mantiene a muchas familias sin la posibilidad de obtener una vivienda digna. Los altos costos de los terrenos y de los materiales de construcción impulsan a los habitantes a construir sus viviendas en lugares inapropiados de alto riesgo por las irregularidades del suelo y carencia de técnicas arquitectónicas y estructurales. Por otra parte se genera un impacto ambiental negativo por construirse en áreas subyacentes a las márgenes de las quebradas, en su tramo urbano, como es el caso de la quebrada nueva y el Chorrerón, cuya recuperación por su impacto ambiental le representa al municipio elevados costos económicos y sociales.

5.2 CRITERIOS DE INTERVENCION

Se busca garantizar el área del territorio disponible para vivienda de interés social, para darle acogida a la demanda producida por el crecimiento de población y las necesidades de reubicación por riesgo y reordenamiento espacial, que cumpla con las condiciones de localización para garantizar una solución integral a sus habitantes que ofrezca una vivienda digna con espacios de convivencia comunitaria, donde se fortalezcan procesos de concertación entre los sectores públicos y privados y se generen espacios de participación que permita un desarrollo armónico en lo económico, lo social y lo ambiental.

5.3 DEFINICION

Para los efectos del desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y de Mejoramiento integral, como estrategia de corto y mediano plazo se entiende el conjunto de acciones que busca alcanzar en la vigencia mínima establecida por el art. 8, inciso 2 del decreto 879 de 1998, a partir de una utilización y optimización racional del suelo, definiendo una trayectoria de desarrollo urbano económico y social posible en el tiempo entre la situación actual y la deseada en forma armónica de conformidad con el Plan de Desarrollo.

5.4 CONTENIDO GENERAL

Con el propósito de facilitar el acceso del mayor número de los hogares de menores recursos a la propiedad de vivienda de interés social en todas sus modalidades, se proponen las siguientes estrategias de corto y mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral del Municipio de San Pablo de Borbur, en cumplimiento de la ley 9 de 1989, ley 388 de 1997, decreto 879 de 1998 y demás normas concordantes o reglamentarias, de los objetivos de este Esquema de Ordenamiento Territorial. Elaborado en forma armónica con el Plan de Desarrollo.

5.4.1 Estrategia de Vivienda Social

Adelantar un estudio de demanda de vivienda de interés social para que el municipio pueda determinar sus necesidades prioritarias al respecto, y los instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.

Implantar un sistema de información, que permita conocer entre otros aspectos las características del déficit habitacional de Vivienda de interés social, requisitos legales y sociales exigidos, posibilidades de acceso al crédito de las familias, las condiciones de oferta, el cual deberá ser coordinado por la Oficina de Planeación Municipal.

Adelantar acciones tendientes a la creación en el Municipio de San Pablo de Borbur, en concordancia con un ente de carácter Nacional, del Sistema Municipal de Vivienda de Interés social el cual estará integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

Desarrollar directamente o en asocio con entidades públicas o privadas, programas de construcción de vivienda de interés social, en terrenos localizados en el suelo urbano o de expansión urbana, para atender la demanda.

Adelantar las acciones necesarias que permitan garantizar con base en estudios previos, la asesoría pública en procesos de autoconstrucción de vivienda de Interés social y de mejoramiento integral.

5.4.2 Estrategias de mejoramiento integral

Realizar estudios que definan, determine, cuantifiquen y cualifiquen las prioridades en materia de programas de mejoramiento integral de vivienda en el municipio de San Pablo de Borbur localizadas en suelo urbano.

Desarrollar programas y proyectos de mejoramiento integral de vivienda con el fin de contribuir a incrementar los niveles de convivencia, a recuperar el deterioro del medio ambiente y en particular para mejorar la calidad de vida de la población de acuerdo a las prioridades determinadas.

Establecer mecanismos que permitan el seguimiento y la evaluación de la ejecución de los programas de mejoramiento integral de aquellas viviendas que se encuentran localizadas en áreas del suelo urbano.

Diseñar e implementar un sistema de información que permita conocer las características y programas o proyectos de mejoramiento integral de vivienda, las condiciones de oferta, y requisitos técnicos, sociales y legales para acceder a estos.

5.4.3 Parámetros de Habitabilidad

Para la localización en suelo urbano y de expansión urbana de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social se observarán los siguientes parámetros:

Los programas de vivienda de interés social que se desarrollen en las áreas localizadas en el suelo urbano y de expansión del Municipio de San Pablo de Borbur, deberán ofrecer condiciones mínimas de habitabilidad para un hogar.

Los proyectos de vivienda de interés social a realizar en dichos terrenos deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso y servicios públicos domiciliarios, y dotar de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad como recreación, cultura y en general equipamientos colectivo de interés público, este punto se tocará en detalle dentro de las normas urbanísticas.

Las zonas o áreas destinadas para proyectos de vivienda de interés social deberán en todo caso desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los eventos en que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

Fijar las condiciones y situaciones normativas de áreas mínimas para las soluciones de vivienda de interés social a fin de buscar el equilibrio entre densidad (viviendas / hectárea), costos de urbanización, posibilidad de adquisición, dimensiones consecuentes con sus habitantes y condiciones dignas de habitabilidad.

Los programas de mejoramiento integral de vivienda que desarrolle el municipio directamente o a través de algún Fondo de Vivienda popular o en forma concertada con otras entidades públicas, estarán dirigida a que se logre beneficiar a la población de bajos ingresos estratos 1 y 2, y se fundamentarán en los siguientes principios:

- Participación de la comunidad
- Cooperación entre entidades
- Estándares adecuados
- Subsidios mínimos

5.4.4 Parámetros de Localización.

En el municipio de San Pablo de Borbur se buscará la localización de Vivienda de Interés Social, teniendo en cuenta la racionalidad en el uso del suelo, el equilibrio en su ubicación y que contenga los elementos que garanticen la calidad de vida para sus habitantes.

Para su ubicación se tendrá en cuenta los siguientes parámetros:

Aptitud del uso del suelo. Se debe garantizar que los terrenos identificados para Vivienda de Interés Social tengan las condiciones para urbanizar según el aspecto geomorfológico y la definición de terrenos aprovechables según el rango de pendientes.

Disponibilidad de Servicios Públicos. El terreno debe estar ubicado dentro de las redes actuales o estar contemplado en los planes de expansión de la empresa prestadora de los servicios, se deberá prestar mayor atención al servicio de alcantarillado y la posibilidad real de poder brindarlo.

Amarre al plan vial. El terreno debe estar vinculado al plan vial existente o planteado, las obras de urbanismo deben ser paralelas al desarrollo vial.

Estándares de Equipamiento Comunitario. Todo proyecto deberá garantizar los estándares mínimos definidos para este tipo de proyectos por la Ley, que garanticen la calidad de vida esperada para el Municipio, y en ningún caso podrá superar la densidad, máxima definida.

Localización. Se definen como terrenos para el desarrollo de Vivienda de Interés Social los ubicados en las zonas de expansión definidas en el presente documento y zonas no urbanizadas al interior del casco urbano. Ver mapa Casco Urbano No. 2

5.5 MECANISMOS PARA LA REUBICACION DE LAS VIVIENDAS EN ZONAS DE RIESGO

El Municipio de San Pablo de Borbur adelantará acciones tendientes a levantar y mantener actualizado un inventario de las zonas que presenten riesgo para la localización de viviendas.

Para identificar dichas zonas se tendrá en cuenta áreas inundables, sujetas a deslizamiento o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.

Determinado lo anterior, se procederá a adelantar programas de reubicación de los habitantes o bien a desarrollar las operaciones necesarias para eliminar el riesgo en las viviendas localizados en dichas zonas.

Adelantar las acciones necesarias y la gestión de recursos para adquirir los inmuebles junto con las mejoras hechas por las personas a ser reubicadas, mediante enajenación voluntaria, directa o expropiación en los términos de ley.

Los inmuebles y sus respectivas mejoras, así adquiridos por el Municipio o entidad autorizada, se podrán recibir en pago de los inmuebles donde fueren reubicados los habitantes.

Implementar los mecanismos y trámites administrativos necesarios para ordenar la desocupación de las viviendas afectadas, evitando así que sus habitantes no rehusen abandonar el sitio.

En los procesos de trasladar población se buscara en primera instancia la relocalización como mecanismo que garantice la socialización de los habitantes, para esto se debe hacer en pequeños volúmenes y al interior del perímetro urbano.

Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o entidad correspondiente ejecute las acciones que permitan la solución integral y coordinada del programa de reubicación.

6 ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO Y REORDENAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR

6.1 Prioridades

Para el desarrollo y crecimiento del municipio se ha tenido en cuenta las siguientes prioridades:

- Promover un plan de construcción de aquellos lotes que estando dentro del casco urbano no están construidos.
- Las acciones urbanísticas, de acuerdo a sus condiciones, deben estar focalizadas hacia las zonas de expansión urbana definidas por el presente esquema de ordenamiento Territorial.
- Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo y de obstrucción al espacio público.
- La construcción de viviendas accequibles a la infraestructura vial y de servicios públicos.

6.2 Criterios

Teniendo en cuenta el desarrollo armónico del municipio, el bienestar de su población y el equilibrio con el medio ambiente se contemplan los siguientes criterios:

- Se pretende que el crecimiento del municipio sea uniforme, aprovechando al máximo los recursos que han demandado una inversión, evitándose crear cargas al fisco municipal.
- Garantizar a la población de espacios equipados de su debida infraestructura de servicios, vías e interacción social, para la construcción de sus viviendas.
- Ante los riesgos de fenómenos naturales el crecimiento del municipio se prevé hacia aquellos terrenos menos vulnerables.
- La defensa de los recursos naturales como los cauces de las quebradas, se deben proteger de las acciones urbanísticas.

6.3 Parámetros

Las estrategias del crecimiento y reordenamiento del municipio deben ser reguladas por parámetros de tal forma que se cumpla con los criterios. Por lo tanto se plantean los siguientes:

- Las áreas de crecimiento y reordenamiento de San Pablo de Borbur deben de estar previamente determinadas y definidas dentro de los correspondientes actos administrativos y cumplirse con la etapa de notificación personal a las personas afectadas.
- La declaración de desarrollo y construcción prioritaria se ejercerá sobre los siguientes tipos de inmuebles:

Terrenos urbanizables no urbanizados localizados en el suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como desarrollo prioritario que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

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

Terrenos en suelo de expansión urbana, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.

7 DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA, TANTO DEL SUELO URBANO COMO DENTRO DEL SUELO DE EXPANSION.

7.1 LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.

7.1.1 Definición.

La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación Urbanística, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

7.1.2 Características.

La Unidad de Actuación Urbanística se caracteriza por:

- Su delimitación y reglas de manejo son definidas en el Plan Parcial.
- La gestión asociativa, que implica el carácter vinculante de los propietarios incorporados dentro de la delimitación, ya sea voluntariamente o por la vía impositiva.
- Unas condiciones privadas de manera tal que mediante el reparto de cargas y beneficios, se logre el suelo necesario para la dotación de sectores del municipio.
- La factibilidad de asumir las cargas de la intervención urbana por parte de los propietarios del suelo, sobre la base de las condiciones finales del espacio urbano.

La delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística podrá coincidir o ser menor que el área del Plan Parcial más no de mayor tamaño.

7.1.3 Condiciones Para Definir Unidades de Actuación Urbanística.

La Unidad de Actuación Urbanística puede ser definida a partir de los siguientes criterios:

- Capacidad y posibilidad de vinculación del sector privado y o propietarios.
- Condiciones de mercado favorables para determinar rentabilidades económicas por la intervención.
- Capacidad institucional en la gestión.
- Rentabilidad económica para los propietarios del suelo.
- Rentabilidad social para el estado.
- Rentabilidad económica para el operador - urbanizador.
- Posibilidad de asumir las cargas resultantes de la urbanización.

7.1.4 Criterios Para Delimitar Una Unidad de Actuación.

Son criterios para delimitar las Unidades de Actuación los siguientes:

- Deben incorporar las áreas de los sistemas estructurales del espacio público y de equipamientos, internos y adyacentes, de acuerdo a los estándares definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Parcial, de maneras tal que puedan ser incorporadas como cargas a la intervención urbana.
- Debe definir el número de propietarios vinculados a la actuación de manera tal que se faciliten los procesos de concertación y negociación.
- Debe garantizar el número de metros cuadrados necesarios para que como mínimo, asuman los costos de la intervención y de las cargas urbanísticas a favor del estado, derivadas del ordenamiento territorial.

7.1.5 Unidades de Actuación por Gestión Privada o mixta.

La delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística implica un acto jurídico mediante el cual se vinculan a los propietarios, mediante su registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria. Y se inicia la conformación de la entidad operadora.

7.1.6 Procedimiento para la Ejecución de las Unidades de Actuación.

El procedimiento para la ejecución de una Unidad de Actuación por gestión privada se describe en los siguientes pasos:

1. Delimitación y definición de las bases de la actuación, incluido el proyecto de delimitación y de reajuste de tierras que se desarrollan en el Plan Parcial.
2. Registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, en el cual quedarán sujetos la totalidad de los predios de la unidad.
3. Constitución de la entidad gestora de la Unidad de Actuación, por parte de los propietarios vinculados a la actuación.
4. En caso de ejecución voluntaria, se procederá a la aplicación de los instrumentos de Intervención sobre la Estructura Predial, dados fundamentalmente por la Integración Inmobiliaria, Reajuste de Tierras o la Cooperación entre Partícipes, mediante Escritura Pública.
5. Reparto de Cargas y Beneficios, el cual puede realizarse a través de la técnica del Aprovechamiento Urbanístico, por Compensaciones o a través de la Transferencia de derechos de Construcción y Desarrollo o la combinación de ellos.
6. Actuación de Urbanización, que mediante la Licencia de Urbanización definen los derechos y obligaciones de las partes, posibilitando la ejecución de obras de urbanización. Adicionalmente, el cumplimiento de los compromisos, especialmente la entrega de las cesiones y suelos requeridos para dotaciones, posibilitando la actuación de edificación.
7. Actuación de Edificación, que mediante la Licencia de Construcción o edificación posibilita el uso de los aprovechamiento, los cuales previo cumplimiento de las normativas de edificación, permite la salidas al mercado de los metros cuadrados construidos.
8. En caso de que la ejecución sea impositiva a los propietarios por parte de la administración, será formalizada mediante declaratoria de desarrollo prioritario y la inscripción de los predios en el Folio de Matrícula Inmobiliaria. Si los propietarios cumplen con los plazos establecidos, se procede igual desde el numeral 3. En caso de incumplimiento, la administración municipal podrá iniciar proceso de enajenación forzosa.

7.1.7 Unidades de Actuación por Gestión Pública.

Las Unidades de Actuación por gestión pública, surgen principalmente cuando no se cumple alguno de los criterios establecidos para las Unidades de Actuación Urbanística de gestión privada, razón por la cual corresponde al Estado asumir las cargas de intervención. Estas unidades estarán por tanto asociadas a zonas prioritarias donde el Estado debe asumir subsidiariamente la realización de las acciones que contribuyan a modificar tendencias o solucionar problemáticas tales como zonas de riesgo, mejoramiento integral de barrios, renovación urbana, y donde esté plenamente comprobada la imposibilidad de realizarse por parte de los propietarios.

7.1.8 Procedimientos Para Unidades de Actuación por Gestión Pública.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

1. Delimitación y definición de las bases de la actuación, incluido el proyecto de delimitación que se desarrollan en el Plan Parcial.
2. Registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, en el cual quedarán sujetos la totalidad de los predios de la unidad.
3. Declaratoria de Utilidad Pública para los predios del área determinada, con lo cual se da inicio formal al proceso de adquisición del suelo.
4. Iniciación proceso de enajenación voluntaria.
5. Actuación de Urbanización, que mediante la Licencia de Urbanización definen los derechos y obligaciones de las partes, posibilitando la ejecución de obras de urbanización.
6. Actuación de Edificación, que mediante la Licencia de Construcción o edificación posibilita el uso de los aprovechamientos, los cuales previo cumplimiento de las normativas de edificación, permite la salidas al mercado de los metros cuadrados construidos.
7. En caso de no acuerdo en el proceso de enajenación forzosa podrá procederse a la expropiación por vía judicial. Una vez realizada se desarrollarán los numerales 5 y 6.
8. Una vez declarada la utilidad pública, podrán declararse condiciones de urgencia, según lo definido por la Ley 388 de 1997 e iniciarse los procesos de expropiación administrativa, siguiendo posteriormente los pasos 5 y 6.

7.1.9 La Cooperación entre Participes.

Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la ley 388 de 1997.

Se realiza cuando no se requiere una nueva configuración predial de la superficie, y las cargas y beneficios de su desarrollo pueden ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios.

La ley 388 de 1997 desarrollo una serie de instrumentos jurídicos tales como la enajenación forzosa, la adquisición de inmuebles mediante la enajenación voluntaria, la expropiación por vía administrativa y los derechos de preferencia que también se incluyen en esta categoría.

8 DIRECTRICES Y PARAMETROS PARA LA FORMULACION DE PLANES PARCIALES

8.1 DEFINICION:

Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Esquemas de Ordenamiento, en determinado sector del Municipio. Actúan en forma intermedia profundizando los contenidos del Ordenamiento, mediante la definición detallada del espacio urbano en sus dimensiones y atributos y el diseño de los sistemas e instrumentos para su gestión y posterior ejecución. Tienen un carácter complementario y de detalle frente al carácter indicativo del Plan General. Son los Planes Parciales los que realmente ayudan a construir el espacio físico del Municipio.

8.2 PUEDE SER ORIGINADO A PARTIR DE:

El Esquema de Ordenamiento territorial, cuando este lo defina o lo delimite, igualmente puede definir los criterios generales para la formulación posterior de Planes Parciales.

La iniciativa pública para lo cual deberá contemplarse su articulación con el programa de Ejecución del E.O.T.

La Iniciativa privada en los términos definidos por la Ley 388 de 1997

8.3 CRITERIOS PARA LA DELIMITACION DE UN PLAN

Los Planes Parciales deberán ser formulados únicamente para determinados sectores del suelo urbano o de expansión. Y para su delimitación se tendrá en cuenta entre otros, los siguientes criterios:

Articulación dentro de las políticas y directrices del Esquema de Ordenamiento territorial.

La solución integral de problemáticas particulares de determinado sector urbano o el desarrollo idóneo en términos de planificación de sectores del suelo de expansión.

La posibilidad de verificación del cumplimiento de metas en el tiempo

El dimensionamiento deberá en lo posible, asociarse a las áreas morfológicas homogéneas definidas por el Esquema de Ordenamiento.

La posibilidad de su gestión financiera e institucional como una sola intervención

8.4 AMBITOS DE APLICACION

Los Planes Parciales se pueden desarrollar en los siguientes ámbitos:

En suelo urbano: Los planes parciales se pueden desarrollar en áreas que requieren algún tratamiento de renovación, redesarrollo, mejoramiento y conservación histórica o arquitectónica. Además en zonas en proceso de consolidación que presenten grandes vacíos urbanos aún sin desarrollarse.

En suelo de expansión urbana: los planes parciales se pueden desarrollar en áreas de expansión urbana, y por consiguiente para su posterior incorporación al perímetro urbano del Municipio al suelo urbano.

8.5 TIPOS DE PLANES PARCIALES

La definición general de los Planes Parciales, requiere ser incluida dentro de las diferentes situaciones que pueden presentarse en determinado sector urbano. Como respuesta a problemáticas urbanas de diverso orden dentro del territorio, los Planes Parciales pueden por tanto, clasificarse en diversos tipos, de acuerdo a los **escenarios** en que se elaboran y las **metas** a las cuales se dirige.

Ante esta diversidad de situaciones se requiere incorporar diferentes tipos de Planes, que si bien se soportan sobre una misma estructura metodológica, cuenten con la flexibilidad en sus contenidos para adecuarse a los temas que pretende abordar.

Para definir los tipos de Planes se plantean los siguientes temas:

a. Por Tipo de Suelo

Los Planes Parciales se pueden desarrollar en suelo urbano y de expansión urbana.

Los Planes Parciales en Suelo de expansión urbana: tienen como función el desarrollo detallado del espacio urbano futuro del Municipio, de acuerdo a los lineamientos del Esquema de Ordenamiento Urbano y donde la prioridad debe ser la posibilidad de su gestión por parte del sector privado y entidades de orden Nacional y Departamental.

Los Planes Parciales en Suelo Urbano: apuntan a acciones de consolidación y mejoramiento de la estructura urbana existente, respondiendo a características de sectores homogéneos del Municipio, tales como zonas de conservación histórica, zonas de deterioro físico y social, zonas sin urbanizar, o con desarrollos incompletos, dándose la posibilidad de mezclar varias de ellas, para obtener una operación urbana más eficiente.

b. Por tratamiento urbanístico

Los tratamientos urbanísticos, usados tradicionalmente en los códigos urbanos del País surgen como respuesta de gestión, a determinadas condiciones dentro del suelo urbano, con la función de direccionar la acción del sector público y privado. Los diferentes tratamientos permiten identificar diferentes Planes Parciales:

De Conservación: los cuales tienen como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de construcciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial asociado a sus condiciones históricas, culturales, urbanísticas o arquitectónicas, entre otras.

De Renovación Urbana: que aplica a sectores del suelo urbano caracterizados por el deterioro físico y socioeconómico de estructuras consolidadas, que requieren de modificaciones substanciales al uso de la tierra y de las construcciones con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad

De Mejoramiento Integral: para sectores del Municipio desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, vías de acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana del Municipio

De Desarrollo: Para sectores de suelo urbano que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano, no han sido desarrollados.

Adicionalmente, es posible identificar Planes Parciales que se originarían a partir de dos tipos de factores a resolver en los Municipios, que los hacen específicos tanto en sus contenidos como en su enfoque y proyección:

Para Cambio de Normas: Como requisito para la modificación de las normas de determinado territorio.

Para Mejoramiento de Espacio Público: Para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del sistema de Espacio público.

8.6 CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

a. Aspectos Generales

- La delimitación y caracterización del área del Plan Parcial.
- La definición del objetivo del Plan o su justificación.
- Los criterios de su ordenación de acuerdo a las directrices o normas estructurantes indicativas formuladas en el Esquema.

b. Aspectos técnicos

La determinación y delimitación de los suelos de protección (por Conservación de los recursos naturales, amenaza natural y defensa del paisaje) existentes en la zona del Plan y los parámetros técnicos y normas para su intervención conservación y protección.

- La definición del trazado y las secciones de la red vial, los ejes peatonales, la localización. Condiciones de accesibilidad para los diferentes establecimientos o usos que se generen en el sector.
- La determinación, características y dimensionamiento del sistema de espacios públicos, parques, plazas. La localización de equipamientos colectivos de interés público o social de escala intermedia como centros docentes, de salud, de cultura, de culto, recreativos y otros.
- La definición del trazado de las redes secundarias de abastecimiento de servicios domiciliarios.
- Las normas urbanísticas correspondientes para el área específica objeto del Plan Parcial con definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos y alturas.
- Definir el Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.

c. Instrumentos de Gestión

- La determinación de los instrumentos o mecanismos a través de los cuales se puede llevar a cabo las determinaciones del Plan Parcial.

8.7 DOCUMENTACION DE LOS PLANES PARCIALES

El contenido del material que se debe presentar en los Planes Parciales es el siguiente:

- a. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
 - Justificación de la procedencia de formular el Plan Parcial, de acuerdo con las previsiones o determinaciones del Plan General.
 - Exposición y análisis de las normas estructurantes o indicativas del Planeamiento superior.
 - Análisis de las características del territorio (geológicas, geotécnicas, topográficas y de vegetación.)
 - Objetivos y criterios de ordenación
 - Estudio de la estructura de la propiedad del suelo
 - Análisis de los usos, edificaciones e infraestructuras existentes en el ámbito del Plan Parcial y en su entorno inmediato
 - Exposición de la solución adoptada, previo análisis de las opciones posibles y de los criterios que han inclinado al equipo a redactar la propuesta.
 - Cuadro resumen de las características numéricas de la ordenación, superficie de los distintos usos, superficies de áreas vacantes, áreas de recreación etc.
- b. Planos de Información Urbanística
 - Plano de situación en relación con las determinaciones estructurales de rango superior.
 - Plano Topográfico con curvas de nivel.
 - Plano Catastral con identificación de límites de predios
 - Plano de Infraestructuras existentes
 - . De servicios públicos
 - . De vías y transporte
 - . De espacio público y equipamiento colectivo.
- c. Planos de la propuesta
 - Plano de la zonificación de usos del suelo
 - Plano de normatividad urbanística.
 - Plano del trazado de los servicios públicos
 - Definición gráfica del Plan de Etapas
- d. Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos
 - Generalidades y glosario de los términos utilizados
 - Régimen urbanístico del suelo con la definición detallada de los diferentes usos del suelo
 - Regulación de los instrumentos de desarrollo del Plan Parcial
 - Normas de edificación en relación con el sistema vial
- e. Plan de Etapas
- f. Estudio económico - financiero

8.8 PLANES PARCIALES QUE PUEDEN DARSE EN EL AREA URBANA DE SAN PABLO DE BORBUR

De acuerdo a los tipos de Planes que se desarrollan en el suelo urbano, se plantean las siguientes zonas dentro del Perímetro Urbano, que pueden ser objeto de Planes Parciales:

8.8.1 Zona del Tramo Urbano de la quebrada el Chorrerón y la Nueva

Comprende el área de influencia de las quebradas, con procesos de invasión en sus riberas, asociada a zonas de riesgo hidrológico. Y a su vez son zonas con alto potencial paisajístico y ambiental.

8.8.1.1 Tipo de Plan Parcial

Estas zonas que involucran el desarrollo ambiental, se les pueden desarrollar un Plan Parcial para mejoramiento del espacio público, donde se conjugue el ordenamiento del espacio público de su entorno inmediato y su integración con el Casco urbano y el manejo de normas que permitan valorar estos Corredores al disfrute de la población.

8.8.2 Zona de expansión urbana

La zona de expansión urbana necesita ser cuidadosamente planificada, para evitar los conflictos que se presentan actualmente en la zona urbana, respecto a obras de urbanismo, normas de construcción, espacio público, dotación de servicios públicos domiciliarios y otros aspectos.

8.8.3 Tipo de Plan Parcial

A Esta zona se le puede desarrollar un plan parcial en suelo de expansión urbana que incluya en detalle y en una forma coordinada todos los aspectos anteriormente descritos.

9 INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTION URBANISTICA.

9.1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION.

La ley 388 de 1997 modifica la ley 9a de 1989 y la ley 3a de 1991, y se constituye en la herramienta que posibilita la interrelación de los aspectos económicos, culturales, sociales,

políticos con los ambientales y espaciales, tanto de una entidad territorial como entre las diferentes entidades, aproximándose y fortaleciéndose en la construcción de un crecimiento y un desarrollo.

La mencionada ley desarrolla una serie de instrumentos de Gestión del Suelo, los cuales son considerados como mecanismos o herramientas indispensables para realizar operaciones urbanísticas, integrales que permiten agilizar y encauzar el ordenamiento y desarrollo del territorio: Herramientas de planificación (Esquemas generales y planes parciales), y herramientas de gestión del suelo.

Como se ha expresado, los Esquemas de Ordenamiento Territorial son definidos por la ley como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Esquemas de Ordenamiento Territorial, para un área determinada del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.

9.2 INSTRUMENTOS DE GESTION URBANISTICA.

Los instrumentos de gestión, posibilitan la administración del territorio en su conjunto. Es importante resaltar que los objetivos y los principios de la ley 9a. de 1989, de Reforma Urbana, quedan intactos en la Ley 388 de 1997 (La gestión del suelo, el tratamiento del espacio público, los principios de la expropiación, los bancos de tierra, el derecho de preferencia, los instrumentos financieros). Sin embargo, algunas figuras cambian como lo son el desarrollo y la construcción prioritaria y la contribución al desarrollo que se reorienta como participación en plusvalía, acogiendo el texto constitucional.

9.2.1 Clasificación Instrumentos de Gestión.

Son instrumentos de gestión aquellos procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin el permitir la ejecución de las determinaciones derivadas de los instrumentos de planificación. Los instrumentos de gestión, pueden agruparse en tres grupos:

- Instrumentos de intervención sobre la estructura predial.
- Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad.
- Instrumentos financieros.

9.2.1.1 Instrumentos de Intervención Sobre la Estructura Predial.

9.2.1.1.1 Reajuste de Tierras:

El reajuste de tierras es una técnica de desarrollo de áreas específicas, mediante el cual, sus propietarios transfieren su respectivo derecho de propiedad sobre la totalidad o una parte del predio a una entidad gestora, o le permite que bajo cualquier modalidad jurídica posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin de aplicar proyectos de desarrollo de áreas construidas, mejoramiento y desarrollo de áreas de expansión, a través de un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de infraestructura urbana básica; con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio que sean indispensables para ese mismo efecto, conforme a las disposiciones legales. Se entiende por infraestructura urbana básica los parques, plazas de mercado y ferias, mataderos, equipamientos básicos, instalaciones deportivas y recreativas, disposición y tratamiento de basuras, adecuación hidráulica y saneamiento ambiental y, las redes viales de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, gas domiciliario y demás servicios públicos.

9.2.1.1.2 Integración Inmobiliaria:

La técnica de reajuste de tierras asume el carácter de integración inmobiliaria cuando, la entidad gestora se compromete a realizar construcciones para los usos urbanos permitidos, tanto en predios que no tengan edificaciones, como mediante la demolición, modificación o reestructuración de las existentes. Este sistema puede, según las características del proyecto, incluir la dotación de infraestructura urbana básica.

9.2.1.1.3 Ejecución de Unidades de Actuación Mediante Reajuste de Tierras e Integración Inmobiliaria.

Siempre que el desarrollo de unidades de actuación urbanística requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de Reajuste de Tierras o Integración Inmobiliaria, previstos en la ley 9a. De 1989, según se trate de urbanización o redesarrollo en suelo urbano o de expansión urbana respectivamente.

9.2.1.2 Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad.

La Nación, las entidades territoriales y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la ley 9a. De 1989.

Además toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la ley 9a. De 1989, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional o departamental deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

9.2.1.2.1 Enajenación voluntaria.

Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria (y expropiación), en el caso de la ejecución de la unidad de actuación, cuando se han definido sus bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representan el 51% del área comprometida.

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y/o la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el Gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, y derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permutar.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

Al valor comercial se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para

la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso.

9.2.1.2.2 Enajenación forzosa:

Es un mecanismo utilizado cuando se incumple con la función social de la propiedad. La adquisición de inmuebles por vía de la enajenación voluntaria y la expropiación judicial requieren la previa declaratoria de utilidad pública. La expropiación por vía administrativa, además de requerir de la declaratoria de utilidad, se aplica bajo condiciones de urgencia tales como la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, el carácter inaplazable de las soluciones, las consecuencias lesivas para la comunidad por la excesiva dilación de las actividades del Plan, entre otras.

Habrà lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

- Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
- Los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
- Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

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

La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos que se han mencionados empiezan a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Esquema de Ordenamiento Territorial o el programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un 50%, siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el 50%, de la urbanización o construcción.

9.2.1.2.3 Expropiación por vía judicial.

Se constituye en un mecanismo de carácter legal, cuando si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines (Art. 10 de la ley 9a. De 1989):

- Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, **recreación**, plazas de mercado y seguridad Municipal.
- Desarrollo de proyectos de **vivienda de interés social**, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley de Reforma Urbana, la rehabilitación de inquilinatos y la **reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo**.
- Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
- Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial.
- Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen.
- Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de la Municipio.
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- Ejecución de proyectos de urbanización y de construcciones prioritarias en los términos previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9a. de 1989.
- El traslado de las poblaciones por riesgos físicos inminentes.

El proceso de expropiación terminará, si el demandado acepta la venta del inmueble, por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Dane y otorgue escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

9.2.1.2.4 Expropiación por Vía Administrativa.

En todos los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes (o por la enajenación forzosa de los mismos). En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social, para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en los literales a, b, c, d, e, h, j, k, l, m, del artículo 58 de la Ley 9a de 1989.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa, cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente, en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la ley 388 de 1997.

9.2.1.2.5 Condición de Urgencia.

Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa, serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el Concejo Municipal, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

9.2.1.2.5.1 Criterios Para la Declaratoria de Urgencia.

De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

- Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
- Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
- La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial, según sea el caso.

9.2.1.2.5.2 Indemnización y Forma de Pago.

En el mismo acto que determina el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la ley 388 de 1997, bajo los parámetros del Decreto Ley 2150 de 1995 y Resolución No. 762 de 1998, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un 40% y un 60% por ciento del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en 5 contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

9.2.1.3 Instrumentos Financieros.

9.2.1.3.1 Participación en Plusvalías.

9.2.1.3.1.1 Concepto.

Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

El Concejo Municipal es el encargado de establecer mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en el territorio del Municipio.

9.2.1.3.1.2 Hechos Generadores.

Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el Artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 2o del Decreto 1599 de 1998, y que autorizan específicamente, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área construida, de acuerdo con lo que se establece formalmente en el presente Esquema de ordenamiento y los instrumentos que la desarrollen.

Se establecen como hechos generadores de la participación en plusvalía los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, bien sea elevando el índice de ocupación y/o el índice de construcción.
4. La ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

9.2.1.3.1.3 Destinación de los Recursos.

Los recursos provenientes de la participación en plusvalía a favor de los municipios, se destinarán a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de grupos de viviendas en condiciones de desarrollo incompleto.
3. Ejecución de proyectos y, obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Pago de precio o indemnizaciones por acción de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
5. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural.

9.2.1.3.2 Pagares de Reforma Urbana.

El instrumento denominado Pagaré de Reforma Urbana, permite al Municipio que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación, el pago de su valor o la indemnización, en los términos del Capítulo III de la Ley de Reforma Urbana, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación.

La Ley declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos, para efecto de decretar su expropiación, si su destinación persigue los siguientes fines:

1. Ejecución del Plan de Desarrollo.
2. Ejecución de planes de vivienda de interés social.
3. Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales.
4. Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro del Municipio.

5. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos.
6. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad.
7. Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos.
8. Ejecución de obras públicas.
9. Provisión de espacios públicos urbanos.
10. Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
11. Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarias en los términos previstos en el Plan de Desarrollo.

Para la emisión de los Pagarés de Reforma Urbana por parte de las entidades antes mencionadas, éstas deberán obtener aprobación del monto de cada emisión por parte del Concejo Municipal, con fundamento en un estudio que demuestre la capacidad de pago de la entidad emisora.

Con anterioridad a la expedición de los Pagarés de Reforma Urbana, las entidades autorizadas para emitirlos, deberán remitir al Ministerio de Hacienda y Crédito Público - Dirección General de Crédito Público -, el acto administrativo que ordene la emisión, para el registro de que trata el Artículo 18 de la Ley 43 de 1987. Los plazos y condiciones señaladas en dicha disposición se hacen extensivos para el registro de los pagarés.

Los Pagarés de Reforma Urbana serán títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, tendrán un plazo de ocho años, contados a partir de la fecha de su expedición, que corresponderá a la de perfeccionamiento de la tradición y entrega del inmueble, redimibles en ocho vencimientos anuales, iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de expedición, devengarán intereses sobre saldos deudores, pagaderos por semestre vencido, equivalente al 80% de la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor, elaborado por el Dane, correspondiente al semestre inmediatamente anterior a la fecha de exigibilidad. Los intereses devengados gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios.

La entidad emisora de los Pagarés de Reforma Urbana estará obligada a incluir en sus proyectos anuales de presupuesto, las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda.

9.2.1.3.3 Bonos de Reforma Urbana.

Los Bonos de Reforma Urbana, permiten al Municipio que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación, el pago de su valor o la indemnización, en los términos del Capítulo III de la Ley de Reforma Urbana, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación.

El producido de los Bonos de Reforma Urbana se destinará a la financiación de proyectos de remodelación urbana, reajuste de tierras e integración inmobiliaria, construcción mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura Urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

La entidad emisora de los Bonos de Reforma Urbana estará obligada a incluir en sus proyectos anuales de presupuesto, las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda.

9.2.1.3.4 Contribución de Valorización.

La Contribución de Valorización es un gravamen real, exigible, destinado a la construcción de una obra de interés público que se asigna a los propietarios y poseedores de aquellos inmuebles que han de recibir un beneficio económico por su ejecución.

A través de este mecanismo se pueden ejecutar obras tales como: Canalizaciones, arreglo y rectificación de quebradas y ríos; apertura, rectificación, ensanche, pavimentación, alumbrado de calles y carreras; reparación de aceras y andenes; obras de saneamiento y servicios públicos y obras de equipamiento y amoblamiento urbano y adecuación del espacio público.

El Concejo Municipal, el organismo encargado de decretar las obras, así como de declarar los inmuebles no gravables o de régimen especial. Se consideran los únicos inmuebles no gravables los bienes de uso público, los bienes fiscales, las casetas de acción comunal, y los bienes exentos por Ley.

Se decreta una obra sí está sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos: Que la obra se encuentre incluida en el Plan de Desarrollo Municipal; que la Secretaría de Planeación Municipal solicite su ejecución por escrito; que se elabore un análisis de prefactibilidad que contemple: delimitación de la zona de citación, diagnóstico socioeconómico de dicha zona, impacto ambiental de la obra y estimación del beneficio económico, del presupuesto de obra y de su recuperación, al igual que las posibles fuentes de financiación en caso de ser requeridas.

9.2.1.3.5 Sobretasa al Consumo de Gasolina.

Mecanismo tributario que permite la financiación de la ejecución de la malla vial urbana del municipio, en los términos de la Ley vigente.

10 NORMAS URBANISTICAS

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización y construcción comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del Esquema, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e, igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial.

10.1 LICENCIAS DE CONSTRUCCION

10.1.1 NORMAS GENERALES

Disposiciones Generales: Las presentes normas regulan la expedición de licencias y permisos para urbanizaciones, construcciones y demoliciones en predios situados en el área Urbana del Municipio. También se aplica a las licencias que se soliciten para predios ubicados en áreas suburbanas y rurales que las normas que se autoricen desarrollar para usos Urbanos.

Definiciones:

ADECUACION. Es la obra que tiene por objeto hacer viable una estructura para cualquiera de los usos previstos, ya sea porque lo exija la autoridad o porque lo requiera el interesado.

AMPLIACION. Es todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo; bien sea como cubiertas de azoteas o zonas duras.

CERTIFICADO DE DELINEACION URBANA. Es la información que a solicitud del propietario, suministra la Administración Municipal sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y las especificaciones técnicas que al momento de su expedición afectan a un determinado predio urbanizado o en proceso de urbanización.

CERRAMIENTO. Es el muro o estructura metálica que permite aislar un predio o parte de este de su exterior o predios vecinos.

DEMARCACION. Es la información que a solicitud del interesado, suministra la Administración Municipal sobre las normas urbanísticas y arquitectónicas generales para un determinado predio, esté o no urbanizado. La demarcación no crea derechos ni produce más efectos que los establecidos en el Artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

ESQUEMA BASICO. Es el diseño urbanístico preliminar elaborado de conformidad con las normas urbanísticas. En él deben señalarse las zonas de reserva, tanto viales como de servicios.

ESQUEMA DE LOCALIZACION. Es la representación gráfica de la ubicación de un predio con relación a su entorno inmediato. Contiene, además, información sobre usos, aislamientos, antejardines, voladizos y alturas de las construcciones de la manzana.

LICENCIA DE CONSTRUCCION. Es el acto por el cual la Administración Municipal autoriza, a solicitud del propietario de un predio urbanizado, la construcción de edificaciones o las intervenciones que no sean reformas.

PROYECTO DE DELINEACION URBANA. Es el documento que el interesado somete a consideración de la Secretaria de Planeación Municipal para que ésta, si lo encuentra válido, lo adopte como certificado de delineación urbana.

PROYECTO URBANISTICO. Es el diseño urbanístico elaborado en papel tela o papel de seguridad.

REFORMA. Es la intervención en la que no se producen ampliaciones mayores a sesenta metros cuadrados (60 m²), no se incrementa la altura en mas de un piso ni el número de unidades de uso. También se consideran reformas las reparaciones locativas y las adecuaciones, salvo para usos compatibles.

REPARACION LOCATIVA. Es el proceso que permite sanear o reparar una edificación, y que no altera su diseño estructural ni los usos vigentes. Las obras que mediante ella se realicen no pueden calificarse de ampliación o modificación.

REGLAMENTACION DE LA URBANIZACION. Es el acto por medio del cual el Secretario de Planeación Municipal aprueba el proyecto urbanístico y expide la reglamentación específica.

SERVICIOS PUBLICOS. Son servicios públicos los de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía y gas natural.

SUCESORES. Son sucesores de una licencia los adquirentes de los inmuebles a los cuales se expidió una licencia y las demás personas que deban tenerse como tales conforme a la ley.

USOS COMPATIBLES. Son aquellos que generan impacto negativo controlable en un área o zona, por lo cual pueden desarrollarse con las restricciones fijadas por la Secretaria de Planeación Municipal.

VECINOS. Son vecinos los propietarios, los poseedores y los tenedores de todos los predios colindantes, sin distinción alguna.

10.1.1.1 Régimen General para la Expedición de Licencias y Permisos.

Las licencias de Urbanización se expedirán previa verificación de la concordancia de los planos del proyecto con las normas Urbanísticas Generales vigentes al momento de la expedición.

Las licencias de construcción se expedirán posterior a la radicación, revisión y aprobación de los planos definitivos del proyecto correspondiente.

Las licencias solo podrán ser expedidas una vez transcurrido el término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de envío de la citación de los vecinos.

El trámite de permisos no requerirá revisión de planos ni citación a vecinos.

10.1.1.1.1 Casos que Requieren Licencia de Construcción.

Para poder realizar obras nuevas en terrenos urbanizados, adecuaciones para usos compatibles e intervenciones que no sean reformas sobre edificaciones existentes, se requerirá licencia de construcción, y para los siguientes casos:

1. Construcciones nuevas.
2. Remodelaciones parciales o totales.
3. Modificaciones de fachadas.
4. Modificaciones internas de viviendas Tipo en Urbanizaciones.

10.1.1.1.2 Modalidades.

La licencia de construcción podrá solicitarse bajo la siguiente consideración:

Cuando se solicita y obtiene el certificado de delineación urbana antes de la autorización para ejecutar la obra. Si se trata de edificaciones que se destinarán a usos compatibles, se requerirá de la previa autorización del anteproyecto arquitectónico. También se requerirá dicha aprobación para inmuebles sometidos a los tratamientos de conservación, cuando esté

prevista en las normas específicas. La solicitud de aprobación de anteproyecto será resuelta dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su radicación.

Para solicitar el certificado de delineación urbana se acompañarán los siguientes documentos:

1. Copia de escritura pública
2. Copia del recibo de pago de impuesto predial o de paz y salvo Municipal expedido con anterioridad no mayor a seis (6) meses, en el que figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
3. Formulario de solicitud de delineamiento urbano expedido por la SPM.

La SPM expedirá el certificado de delineación urbana dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud, este certificado contendrá:

Generalidades.

Vigencia

Nombre del Titular

Nomenclatura oficial

Zonificación y normas urbanísticas

Uso autorizado del suelo

Normas, afectaciones y áreas de reserva

Mención de los conceptos, autorizaciones y permisos similares que conforme a las normas vigentes se requieran para la realización de los proyectos por razones ecológicas, de protección del medio ambiente, de telecomunicaciones, turísticas, de conservación del patrimonio histórico y urbanístico, y de seguridad sismo resistente.

10.1.2 Solicitud de Licencia.

A la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

1. Dos (2) juegos de copias heliográficas del proyecto arquitectónico, firmados por Ingeniero Civil de vías y transportes y/o Arquitecto con tarjeta profesional, en el que aparezcan:

1.1 La planta de localización general con indicación de los accesos, del acotamiento completo, los aislamientos, antejardines, voladizos, alturas y los predios colindantes.

1.2 Las plantas arquitectónicas con indicación de la destinación de cada uno de los espacios, especificando dimensiones, niveles y demás información que se requiera.

1.3 Los cortes referidos a la línea de terreno con indicación del nivel y alturas.

1.4 Las fachadas correspondientes.

1.5 Los cuadros de áreas por piso y totales, por unidad de uso, y equipamiento comunal, y el número de estacionamientos.

1.6. El diseño del espacio público cuando se requiera.

1.7. Plantas de cubiertas y ejes, cimientos y desagües.

1.8. Planta de instalaciones eléctricas

2. Dos (2) juegos de la memoria de cálculos estructurales de los estudios de suelos y planos estructurales, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra de acuerdo con el Código Sismoresistente (Decreto 1400 de 1989, Ley 400 de 1998).

Cuando éste no exija dichas memorias, se presentarán certificaciones en las que conste que los cálculos y estudios cumplen las disposiciones vigentes, firmados por un Ingeniero civil con tarjeta profesional.

3. Certificado de Libertad de Finca, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con anterioridad no mayor a los seis (6) meses de su fecha de su expedición.

10.1.3 Demolición:

El permiso de demolición solo se podrá expedir conjuntamente con la licencia de construcción en el mismo predio. En consecuencia, el interesado deberá pedir previamente el correspondiente certificado de delineación urbana, o solicitar simultáneamente este último junto con las licencias de demolición y construcción.

10.1.4 Revisión de Planos.

La SPM reglamentará el procedimiento que debe seguirse para revisar y verificar los planos y las memorias de cálculos estructurales.

10.1.5 Sanciones.

La autoridad competente aplicará las sanciones previstas en la Ley 9 de 1989, cuando verifique que las obras se están ejecutando con violación de las normas urbanísticas vigentes. Igualmente, adelantará las acciones penales pertinentes por las declaraciones falsas que se hubieren consignado en la solicitud de permiso o licencia.

10.1.6 Citación a Vecinos.

Las solicitudes de licencias y de modificaciones de las mismas serán comunicadas a los vecinos, a quienes la SPM citará por correo a la dirección que conozca, si no hay otro medio más eficaz para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos.

En el acto de citación se dará a conocer claramente el nombre del peticionario y el objeto de la petición.

En aquellos casos en que el interesado manifieste bajo juramento, que se entenderá presentado con la firma de la solicitud respectiva, que le es imposible suministrar el nombre y dirección de los vecinos, la SPM le ordenará colocar una valla en lugar visible del inmueble con la siguiente información y características:

1° Las dimensiones de la valla serán de dos (2) mts por un metro (1. m.).

2° Nombre del peticionario.

3° Tipo de licencia requerida, altura y uso de la edificación.

4° Fecha y número de radicación de la solicitud ante la SPM

5° Indicación de que la valla hace las veces de la citación a los vecinos ordenada por la ley.

6° La valla deberá permanecer fijada hasta el momento de la notificación del acto que resuelva la petición de licencia.

10.1.7 Notificaciones.

Los actos administrativos que resuelven las solicitudes de licencias y modificaciones de las mismas serán notificados al interesado, vecinos y terceros que se hayan hecho parte en la actuación, en la forma prevista en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo y normas concordantes.

La parte resolutive de dichos actos será publicada a costa del interesado, como se especifica posteriormente.

10.1.8 Publicidad.

Cuando de la misma petición aparezca que de terceros no determinados pueden estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, el texto o un extracto de aquella que permita identificar su objeto, se insertará en la publicación que para el efecto tuviere la

entidad, o en un periódico de amplia circulación nacional o local según el caso. (Art. 15 del CCA)

10.1.8.1 Costo de las Citaciones y Publicaciones.

El valor de las citaciones y publicaciones de que tratan los Artículos anteriores deberá ser cubierto por el peticionario, dentro de los cinco (5) días siguientes a la orden de realizarlas; si no lo hiciere, se entenderá que desiste de la petición.

10.1.9 Titulares.

Serán titulares de las licencias de urbanización, construcción y demolición los propietarios de los respectivos inmuebles, de los permisos, sus propietarios y poseedores, y del certificado de delineación urbana, sus propietarios.

También podrán ser titulares de una licencia o de un permiso, debidamente autorizada por la Secretaria de Planeación Municipal, las comunidades organizadas, a través de la persona jurídica que las represente, o las entidades oficiales, cuando dichas licencias o permisos se refieran a predios ubicados en cesiones, destinados a los sistemas recreacional y de equipamiento comunal público.

10.1.10 Recursos.

Contra los actos del Secretario de Planeación Municipal, solo procede el recurso de reposición.

10.1.11 Entrega del Original de la Licencia:

En firme la licencia, y presentada la publicación de que trata el artículo 65, inciso 2 de la Ley 9a de 1989, la Secretaria de Planeación emitirá la correspondiente resolución y hará entrega del original, al titular de la misma. De esa manera se autoriza la iniciación de las obras.

Corrección de errores que no cambien el sentido de la decisión. Los actos que resuelvan las solicitudes de licencia y sus modificaciones, podrán corregirse oficiosamente o a solicitud de un interesado en cualquier momento, cuando contengan errores aritméticos, de transcripción o de hecho, que no cambien el sentido de la decisión.

Las solicitudes de corrección deberán resolverse en un término máximo de quince (15) días hábiles. Cuando el error cambie el sentido de la decisión se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 73 del Código Contencioso Administrativo.

10.1.12 Responsabilidad del Titular de la Licencia.

El titular de la licencia deberá cumplir las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de aquella y responderá extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

10.1.13 Responsabilidad Profesional:

A los responsables de la ejecución de las obras urbanísticas o de construcción, que las adelanten con violación de las licencias respectivas, se le aplicará el Código de Ética profesional y deberán ser sancionados por el Consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura o en su defecto la Junta de Planeación Municipal les aplicará la correspondiente sanción, según el caso. Lo anterior, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar. En igual sanción incurrirá quienes avalen con su firma los proyectos arquitectónicos, estructurales y de estudios de suelos que contravengan la normatividad vigente.

10.1.14 Certificado de disponibilidad de prestación de Servicios Públicos.

El interesado solicitará ante las respectivas empresas o dependencias el certificado de disponibilidad de prestación de los servicios públicos correspondientes, y adjuntará la documentación indicada en el formulario que adopte cada una de ellas. Las dependencias ante las cuales se debe presentar la solicitud son las siguientes:

1° OFICINA DE SERVICIOS PUBLICOS DE SAN PABLO DE BORBUR: Viabilidad de Acueducto y Alcantarillado.

2° ELECTRIFICADORA DE BOYACA SECCIONAL CHIQUINQUIRA: Viabilidad de electrificación.

Las solicitudes serán resueltas en un plazo de diez (10) días hábiles. En los certificados constará la disponibilidad, la indicación de las zonas de reserva y/o de afectación para redes de infraestructura y las limitaciones que puedan existir para la prestación de servicios.

10.1.15 Vigencias y Prorrogas.

Los actos administrativos que reglamenta la expedición de licencias dispuestas por la SPM, tendrán vigencias a partir de la fecha de su ejecutoria, hasta el vencimiento de los siguientes plazos:

1° Licencia de Urbanización: Veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36) meses.

2° Licencia de Construcción: Doce (12) meses prorrogables a Dieciocho (18).

3° Delineación Urbana: Doce (12) meses no prorrogables.

4° Permisos: Seis (6) meses no prorrogables.

Las licencias señalan plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada.

Solo se podrá solicitar prórroga antes del vencimiento de la vigencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia.

10.1.16 Revalidaciones:

Las licencias que pierdan vigencia por vencimiento del plazo para el cual fueron otorgadas, podrán ser revalidadas, a solicitud del interesado, si las normas urbanísticas y arquitectónicas y las especificaciones técnicas que sirvieron para su expedición, no hubieren sufrido cambio o modificación.

Si dichas normas hubieren sido modificadas, las revalidaciones procederán en los siguientes casos:

1. Cuando una parte de la urbanización cuente con obras de urbanismo iniciadas, para que éstas puedan concluirse. La parte restante deberá ajustarse a las nuevas disposiciones vigentes.

2. Cuando el proyecto urbanístico para el cual se expidió la licencia cumpla con las normas, se revalidará únicamente el proyecto urbanístico existente en los archivos de la SPM y se procederá a expedir una nueva licencia.

En consecuencia, quedan suspendidas las licencias de proyectos urbanísticos inactivos, o con término vencido, que no se ajusten a las normas urbanísticas y arquitectónicas, ni a las especificaciones técnicas vigentes.

10.1.17 Permisos para cerramiento y reformas.-

Se requerirá permiso cuando se vayan a realizar cerramientos en áreas privadas o reformas en obras concluidas.

La solicitud se presentará personalmente por el interesado o su representante o apoderado. Contendrá la declaración bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada con la

firma de la petición, de que la obra correspondiente a un cerramiento o a una reforma se realizará conforme a las normas de volumetría exterior, altura y aislamientos vigentes y que con esa no se alterará la estructura existente o que cuando así ocurra cumpla con las normas dispuestas por la SPM, el Decreto 1400 de 1984, la Ley 400 de 1997 y normas concordantes. En este evento la declaración deberá, además, estar firmada por un Arquitecto o Ingeniero civil y/o de vías y transportes con tarjeta profesional.

Cuando se trate de reforma, se anexarán constancia de aprobación de la reforma.

10.1.18 Expedición de la licencia de Construcción.

La SPM expedirá la licencia de construcción dentro de los quince (15) días siguientes a la radicación de la solicitud, la cual contendrá:

- 1° Vigencia.
- 2° Número de solicitud de radicación que hace parte de la misma.
- 3° Número de licencia
- 4° Fecha de expedición de la licencia.
- 5° Nombre del titular de la licencia.
- 6° Nombre del constructor responsable.
- 7° Dirección del predio o del inmueble.
- 8° Número del certificado de delineación urbana.

10.1.19 Revocatoria.

La Secretaria de Planeación revocará las respectivas licencias, a las que ejecutare obras de urbanismo, saneamiento o construcción, sin cumplir con las especificaciones aprobadas.

10.1.20 Responsabilidad Civil y Penal.

La responsabilidad civil y penal de la autenticidad de los planos y documentos presentados, y la Veracidad de los datos consignados en el formulario oficial, en concordancia con las normas que rigen la materia, corresponde única y exclusivamente al propietario, al proyectista,

al constructor y al ingeniero calculista que suscriben la solicitud oficial y los documentos anexos a la misma.

10.2 LICENCIAS DE URBANIZACION

Como requisito para obtener licencia de urbanización es indispensable la demarcación expedida por la Secretaria de Planeación. Que es el documento por medio del cual la Secretaria de Planeación informa:

1. La fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público(paramento).
2. Las normas urbanísticas con las cuales se debe desarrollar el predio referidas a:
 - 2.1 Uso;
 - 2.2 Altura;
 - 2.3 Empates;
 - 2.4 Aislamientos (laterales y posteriores);
 - 2,5 Antejardín (es);
 - 2.6 Voladizo (s);
 - 2.7 Estacionamiento;
 - 2.8 Equipamiento comunal;
 - 2.9 Afectaciones del plan vial o de servicios;
 - 2.10 Tratamiento del espacio público;
 - 2.11 Requerimientos técnicos: tanques bajos, eléctrico, instalaciones para basuras, estructuras sismoresistentes;
 - 2.12 Tipos de desagües requeridos;
 - 2.13 Estrato socioeconómico de la manzana o del sector.

La demarcación tendrá una vigencia de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de su expedición, se entregará en un término máximo de diez (10) días; y los requisitos para solicitarla son:

1. Diligenciar el formulario oficial en el cual se incluirán exclusivamente los siguientes datos:
 - 1.1 Nombre del interesado;
 - 1.2 Dirección del predio, urbanización, número de manzana y de lote;
 - 1.3 Dimensiones de cada uno de los lados del predio y área del mismo;
 - 1.4 Objeto de la solicitud.
2. Copia de la Escritura Pública.
3. Certificado de Libertad de Finca, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
4. Paz y Salvo Municipal, con una vigencia no superior a seis (6) meses.

10.2.1 Del Anteproyecto.

El anteproyecto corresponde únicamente a la parte arquitectónica y deberá ser elaborado para absolver las consultas que se deriven de la interpretación de la demarcación. Será obligatorio en los siguientes casos:

1. Predios localizados en la zona de conservación Histórica del Municipio.
2. Predios afectados por el Plan Vial del Municipio.
3. Proyectos que contemplen usos restringidos.

El anteproyecto será aprobado en un término máximo de quince (15) días hábiles para una vigencia de un (1) año, siempre y cuando se presenten los siguientes requisitos:

1. Solicitud en formulario oficial diligenciado.
2. Certificado de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con un lapso de expedición no superior a tres meses.
3. Recibo de pago de revisión del Anteproyecto.
4. Demarcación oficial vigente.

5. Levantamiento topográfico.

6. Dos juegos de planos arquitectónicos a escala 1:50 que contengan: Plantas Arquitectónicas, dos cortes, dos fachadas integrando silueta de construcciones vecinas, localización a escala 1:500, cuadro de áreas y detalles, un estudio urbano de la manzana a escala 1:500.

7. Constancia de servicios.

10.2.2 Proyecto Definitivo.

El proyecto definitivo se aprobará en un término de 15 días hábiles, tendrá una vigencia de dos años y para construcciones hasta de tres pisos, los requisitos serán los siguientes:

1° Solicitud de formulario oficial diligenciado.

2° Paz y salvo Municipal.

3° Recibo de pago por concepto de revisión de planos.

4° Demarcación oficial vigente.

5° Constancia de servicios.

6° Dos juegos de planos arquitectónicos a escala 1:500 que contengan: Plantas Arquitectónicas, dos cortes, dos fachadas integrando silueta de construcciones vecinas, localización a escala 1:50, cuadro de áreas y detalles estructurales Decreto Nacional 1400 de 1984 y Ley 400 de 1997 y normas concordantes), estudio urbano de la manzana a escala 1:500.

7° Memorial de responsabilidad firmado por propietario y constructor.

10.2.2.1 Modificaciones.

Las modificaciones se refieren a:

Ampliación: Aumento del área de la edificación existente.

Reforma: Cambio radical en el diseño estructural de la edificación.

Modificación interna: Cambios en la distribución interna sin alteración de la estructura básica de la edificación.

Para tramitar las modificaciones, los requisitos serán los siguientes:

1. Solicitud del formulario oficial diligenciado.

2. Demarcación oficial vigente.

3. Dos juegos de planos arquitectónicos de la ampliación, reforma o modificación interna en escala 1:50 de planta, dos cortes, dos fachadas, cuadro de áreas y localizaciones escala 1:500.

4. Dos juegos de planos estructurales, en caso de reforma estructural, firmados por Ingeniero Civil.

5. Dos juegos de planos arquitectónicos del estado actual de la construcción a escala 1:50 en planta, dos cortes, dos fachadas y/o juego de planos.

6. Paz y salvo municipal.

7. Recibo de pago por concepto de revisión de planos.

Cuando la reforma o ampliación no altere sustancialmente la construcción existente, la Secretaria de Planeación determinará cuales de los anteriores requisitos se exigirán.

10.2.3 Urbanizaciones.

El procedimiento de urbanización se aplicará solamente dentro del perímetro urbano. Comprenderá los siguientes pasos:

10.2.3.1 Consulta Previa.

Es la solicitud dirigida a la Secretaria de Planeación, con el fin de conocer la posibilidad de urbanizar un globo de terreno, determinando las afectaciones del lote en los siguientes aspectos:

1. Normas urbanísticas.

2. Afectaciones viales.

3. Reforestación o zonas de reserva.

4. Perímetro urbano.

5. Redes de servicio (Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural, Energía Eléctrica y Teléfonos).

6. Canales, ríos y quebradas.

8. Vías (perfiles).

9. Determinantes para localización de zonas de cesión.

Para la tramitación de la consulta previa, los requisitos serán los siguientes:

1. Presentación de la solicitud en formulario oficial, anexando ubicación del predio en plancha de planos de San Pablo de Borbur a escala 1:2000, en dos copias heliográficas, en la cual se indique claramente las áreas del predio a urbanizar referido a las cotas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2° Certificado de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

La Secretaria de Planeación Municipal, tendrá un término de 15 días hábiles, a partir de la presentación de la solicitud completamente diligenciada, para absolver la consulta previa por escrito. La vigencia de ésta será de seis meses.

10.2.3.2 Esquema Básico.

El esquema básico es el diseño urbanístico preliminar, elaborado de conformidad con la estructura urbana del sector, con las normas urbanísticas vigentes y afectaciones del plan vial y redes de servicio, suministradas por la Secretaria de Planeación y las Empresas o dependencias de Servicios Públicos en la consulta previa.

Para la tramitación del esquema básico se requiere, además, lo siguiente:

1° Levantamiento topográfico a escala 1:500 referido a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El plano deberá ser elaborado por el sistema de coordenadas rectangulares, en el cual debe incluirse el levantamiento de linderos, construcciones existentes, accidentes topográficos, urbanizaciones, vías y alrededores.

2. Localización en plancha a escala 1:2000 del Plano de San Pablo de Borbur.

3. Propuesta de loteo a escala 1:500 referido a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en dos copias heliográficas, en la cual se indique claramente el planteamiento urbanístico y arquitectónico, la zona de afectadas por vías, canales con sus respectivos perfiles, líneas de alta tensión, zonas de cesión y demás áreas que se deban deslindar.

4. Propuesta de Reglamentación de la Urbanización.

5. Solicitud de aprobación del esquema básico, en formulario oficial, presentada por el propietario o por quien esté debidamente autorizado. Si el interesado no adelanta directamente la actividad urbanizadora, deberá presentar su solicitud conjuntamente con la persona natural o jurídica que va a realizar el trámite de la urbanización.
6. Estructura de propiedad y certificado de matricula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
7. Paz y salvo Municipal.
8. Consulta previa aprobada.
9. Certificación de la Empresa de Servicios Públicos, sobre las especificaciones técnicas para elaborar los proyectos de servicios.

10.2.3.3 Proyecto General Definitivo.

Es el diseño urbanístico definitivo elaborado con las normas vigentes, los lineamientos urbanísticos definidos en el esquema básico y las especificaciones técnicas dadas por la oficina de Servicios Públicos y Secretaria de Planeación Municipal.

Para la tramitación y aprobación del proyecto general definitivo, se requiere lo siguiente:

1. Plano de la implantación vial y proyecto urbanístico a escala 1:2000 en acetato.
2. Proyecto de loteo a escala 1:500 en segundo original y dos copias heliográficas, que contenga: Cuadros de áreas generales y parciales, deslinde de áreas comunales y zonas verdes, vías y sus respectivos perfiles.
3. Dos copias heliográficas de los proyectos de redes de servicios públicos aprobados por las respectivas Empresas o dependencias.
4. Copia del anteproyecto aprobado.
5. Solicitud de aprobación del proyecto general definitivo en formulario oficial debidamente diligenciado.
6. Escritura de propiedad y certificado de matricula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
7. Proyecto de resolución reglamentaria de la urbanización.
8. Paz y salvo municipal.
9. Minuta de cesión de áreas al Municipio.

10. Póliza de cumplimiento de la correspondencia de las obras conforme a los planos aprobados.

Una vez cumplidos los anteriores requisitos, se llevará el proyecto a la Junta de Planeación Municipal, para que emita su concepto, y si es aprobado se le remitirá a la Secretaria de Planeación que a su vez autorizará la expedición de la Resolución reglamentaria y elaborará el presupuesto general de la obra para efectos de fijar el monto de la póliza de cumplimiento. La resolución reglamentaria es el Acto Administrativo proferido por la Secretaria de Planeación, por medio del cual se oficializa la aprobación del Proyecto General Definitivo y debe contener:

1. La aprobación del proyecto urbanístico general y de los proyectos técnicos.
2. La reglamentación de la urbanización.
3. Especificaciones de las obras de urbanismo y saneamiento y la determinación del plazo para la ejecución de las mismas.
4. Señalamiento de las zonas de uso público.
5. Determinación como urbanizador responsable del propietario del predio.
6. Obligaciones a cargo del urbanizador responsable y aquellas que determine la Secretaria de Planeación Municipal y la Oficina de Servicios Públicos.
7. El estrato socioeconómico.

La Resolución Reglamentaria de la urbanización se notificará en la forma prevista y contra ella procederán los recursos de reposición ante la Secretaria de Planeación, y de Apelación ante la Junta de Planeación Municipal.

El proyecto general definitivo tendrá una vigencia de dos años contados a partir de la fecha de la expedición de la Resolución Aprobatoria.

10.2.4 Entrega de Obras de Urbanismo:

Una vez ejecutadas las obras de urbanismo, el urbanizador responsable solicitará a la Secretaria de Planeación Municipal, el acta de recibo final en la cual se especifique que la ejecución de las obras se hizo de conformidad con lo aprobado y en la que conste lo siguiente:

1. Que el replanteo de la urbanización corresponde en su totalidad al proyecto general aprobado.

2. Que las obras se han ejecutado de conformidad con las especificaciones establecidas.
3. Que las zonas de uso público han sido realizadas de conformidad con las especificaciones establecidas.
4. Que la Empresa de Servicios Públicos y la Secretaria de Planeación Municipal, han expedido actas de recibo de las obras objeto de su interventoría las cuales se incorporarán al acta de recibo final.

Una vez ejecutadas las obras de urbanismo y saneamiento, el urbanizador responsable deberá presentar a la Secretaria de Planeación el plano definitivo de la urbanización.

A la solicitud de aprobación del proyecto general definitivo, podrán adjuntarse los planos arquitectónicos de las viviendas, con el fin de que la Secretaria de Planeación adelante simultáneamente el estudio urbanístico del proyecto, pudiendo, una vez expedida la Resolución Reglamentaria, aprobar los planos arquitectónicos. Para la aprobación de estos, se requiere lo siguiente:

1. Plano de localización escala 1:500.
2. Planos arquitectónicos escala 1:50 en segundo original y dos copias heliográficas.
3. Diseño sismo resistente: Decreto 1400 de 1984 y Ley 400 de 1998.
3. Estudios de suelos y cimentación.
5. Perfiles urbanos del conjunto.
6. Cortes del conjunto (longitudinal y transversal) donde se muestre la implantación de las viviendas en el terreno.
7. Proyectos hidráulicos, eléctricos y telefónicos aprobados por las respectivas Empresas o dependencias.
8. Proyectos de ampliación.

10.2.5 Modificaciones.

Es el trámite que se lleva a cabo cuando hay variaciones del proyecto general aprobado. Deberá presentarse en formulario oficial debidamente diligenciado, anexando la documentación exigida para la aprobación del proyecto.

Cuando planteen reubicación de viviendas, áreas de parqueo o zonas de uso público, sin alteración de obras de urbanismo o de la reglamentación, serán aprobadas mediante Resolución de la Secretaria de Planeación.

Las modificaciones que afecten la reglamentación aprobada para el desarrollo y los proyectos aprobados por la oficina de Servicios Públicos, deberán iniciar trámites a partir de la presentación del Esquema Básico.

10.2.6 Plano de Localización.

El trámite del proyecto general será reemplazado por el de Plano de Localización cuando el planteamiento urbano comprenda áreas de cesión al Municipio, y la Empresa de Servicios Públicos certifiquen que no es necesario ejecutar obras de infraestructura de servicios. Se

solicitará únicamente la incorporación del plano topográfico, requisito que podrá cumplirse simultáneamente con el plano de Localización en dos planchas diferentes. A este trámite podrán acogerse los predios con área igual o menor a mil metros cuadrados.

El Plano de Localización deberá ser aprobado mediante Resolución Motivada, expedida por la Secretaria de Planeación, la cual incluirá las diferentes obligaciones del urbanizador y las normas urbanísticas y volumétricas del proyecto.

10.2.7 Licencias:

Es la autorización que la Secretaria de Planeación otorga para la iniciación de obras, sean de urbanismo o de construcción.

10.2.7.1 Licencia Preliminar de Obras de Urbanismo.

Se concederá para adelantar obras preliminares como campamento, cerramiento, movimiento de tierras y replanteo, una vez ha sido aprobada la expedición de la Resolución del Proyecto General Definitivo por parte de la Secretaria de Planeación.

10.2.7.2 Licencia de construcción de obras de Urbanismo.

Los requisitos para la Licencia de construcción de obras de urbanismo serán los siguientes:

1. Solicitud en formulario oficial diligenciado.
2. Resolución de aprobación del Proyecto General Definitivo, adjuntando los planos.
3. Póliza de cumplimiento de ejecución de obras de urbanismo, según el presupuesto establecido.
4. Recibo de pago del Impuesto de construcción respectivo.
5. Paz y salvo Municipal.
6. Copia de la escritura de zonas de cesión.
7. Certificado de matricula inmobiliaria de reciente expedición.

10.2.7.3 Licencia de obras de Urbanismo por Etapas.

Cuando el plan de ejecución de una urbanización por etapas, no exceda el término de vigencia del proyecto general, se podrá conceder licencia de obras por etapas.

10.3 NORMAS URBANISTICAS REGLAMENTARIAS

10.3.1 Cesión de Areas.

Todo proyecto de urbanización debe incluir, construir y ceder al Municipio, a título gratuito y mediante escritura pública, los siguientes predios y bienes:

1. Las vías públicas, incluyendo las áreas de protección ambiental, cuando ello sea pertinente.
2. Las obras de infraestructura urbana correspondientes a la red de energía eléctrica, y alumbrado público, la red de acueducto, la red de alcantarillado, y la red telefónica, todas ellas en condiciones de prestar eficientemente los servicios respectivos, según certificación de la Oficina de Servicios Públicos de San Pablo de Borbur, y la Electrificadora de Boyacá, según el caso.
3. Las áreas verdes y de servicios comunales. Estas áreas de cesión se calculan sobre el área resultante al excluir el área total no edificable (Cursos naturales de agua y sus vías de protección o rondas, red vial, terrenos dependientes que no son susceptibles de ocupación y construcción, terrenos bajos no ocupables o construibles y otras áreas accidentadas no urbanizables).
4. Las áreas de protección ecológica (Rondas de cauces, fuentes de agua y otros).

El total de las áreas a ceder debe ser un mínimo del 20 % del área total del lote.

Las características de diseño y especificaciones técnicas para cada una de estas obras y redes, serán establecidas por las respectivas oficinas, empresas o entidades prestadoras de los servicios.

Todo terreno en proceso de urbanización debe incluir un adecuado sistema vial de carácter vehicular y peatonal conectado orgánica y funcionalmente al resto del sistema vial urbano que incida sobre el área por desarrollar urbanísticamente y los estudios que elabore al respecto la oficina de Planeación Municipal. Dicho sistema vial debe ser cedido a título gratuito al Municipio de San Pablo de Borbur, por escritura pública, como requisito indispensable para el otorgamiento de la correspondiente licencia de urbanización.

10.3.2 Densidades.

Todo proceso de urbanización de terrenos destinados básicamente a vivienda debe plantearse en términos de una densidad de ocupación. Esta densidad representa el número de unidades de vivienda por hectárea neta o después de descontar las cesiones de vías y áreas verdes, de equipamiento y de protección ecológica. Ella es la resultante de aplicar los

porcentajes de cesiones, los índices de ocupación, los índices de construcción y las especificaciones sobre aislamientos anteriores, posteriores y laterales.

Esta densidad debe ser propuesta por el urbanizador en cada proyecto, de acuerdo a los rangos establecidos en el presente documento. La oficina de Planeación Municipal la aprobará si se ajusta a la reglamentación existente sobre cesiones, índices de construcción, ocupación y aislamientos, así como a los criterios establecidos sobre defensa del paisaje y visuales paisajísticos.

En las urbanizaciones, el índice para la cesión de áreas verdes y equipamiento será mínimo el 20% del área total.

Los proyectos de urbanización predial de conjuntos deberán hacer, además de la correspondiente a áreas verdes y equipamientos, una cesión de copropiedad al Municipio para aquellas áreas y servicios de uso restringido para los propietarios de los predios individuales que forman el conjunto.

El equipamiento se refiere a los siguientes usos:

1. Recreativos: Parque, áreas verdes, plazuelas, juegos cubiertos y vías peatonales.
2. Educativos: Guarderías y jardines infantiles.
3. Múltiple: Salón de uso múltiple.
4. Aparcaderos: Para visitantes en el interior del lote.

Estas áreas de copropiedad libres y construidas serán las correspondientes a 15 m² por cada 80 m² construidos para uso de vivienda. De estas áreas el 80% como mínimo deben estar localizada a nivel del terreno ya sea como espacio abierto o cubierto.

Las áreas para equipamiento en los conjuntos residenciales serán determinadas y reglamentados por la oficina de Planeación Municipal.

10.3.3 Loteos.

Los proyectos de lotificación para cualquier tipo de uso, deben contemplar el diseño de la subdivisión de la tierra en manzanas, lotes, vías y demás áreas de uso público y privado que se propongan, ciñéndose básicamente a los usos del espacio establecidos para la zona, y a las siguientes condiciones:

Las Manzanas deben:

Ajustarse adecuadamente a las condiciones topográficas, para lograr su óptima utilización y para que los servicios de acceso, agua y desagüe, funcionen eficientemente.

Tener acceso vehicular por lo menos por un costado y su longitud máxima no debe pasar de ciento veinte metros (120m).

Los Lotes deben:

Tener formas perfectamente deslindables.

Permitir el aprovechamiento máximo de las características topográficas para su mejor uso y buena dotación de servicios de infraestructura y accesos.

Tener tamaños y proporciones que den lugar al mejor cumplimiento de las formas de zonificación.

10.3.4 Subdivisiones.

No se permitirán subdivisiones de lotes originalmente definidos y desenglobados y debidamente aprobados en sus respectivas urbanizaciones. En casos excepcionales la Oficina de Planeación Municipal podrá autorizar la subdivisión cuando cada uno de los lotes resultantes quede con una extensión igual al área promedio de los demás lotes de la respectiva manzana, la forma resultante sea también similar a dichos lotes y tenga frente sobre la vía pública de longitud igual al promedio de los demás mencionados lotes.

10.3.5 Índices de ocupación y construcción.

Los índices de ocupación y de construcción para las urbanizaciones residenciales, serán los siguientes, de acuerdo a la categoría del sector residencial y el tipo de vivienda:

Cuadro No. 7 Índices de Ocupación

| CODIGO | AREA LOTE M2 | UNIFAMILIAR | | BIFAMILIAR | |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | IND. OCUPAC. | IND. CONSTR. | IND. OCUPAC. | IND. CONSTR. |
| R-1 | 700-601 | 0.55 | 1.15 | | |
| R-2 | 600-501 | 0.60 | 1.25 | 0.60 | 1.25 |
| R-3 | 500-301 | 0.65 | 1.35 | 0.65 | 1.30 |
| R-4 | 301-60 | 0.70 | 1.45 | 0.70 | 1.45 |

10.3.6 Estacionamientos.

Todos los proyectos de urbanización deberán disponer de sitios de estacionamiento para vehículos automotores de acuerdo a la categoría del proyecto. Estos estacionamientos pueden ser cubiertos o descubiertos y su reglamentación es la siguiente:

1. Los estacionamientos individuales deberán tener las dimensiones mínimas de 5 mts de largo por 2.50 mts de ancho. Los colectivos deberán tener las dimensiones anteriores por cada unidad, más un área de acceso y maniobra establecida en cada caso particular por la oficina de Planeación Municipal.
2. Las edificaciones R-1 y R-2 deberán tener un estacionamiento por cada unidad de vivienda y éste deberá quedar ubicado dentro del respectivo lote.

10.3.7 Altura de las Edificaciones.

Las alturas de las edificaciones de vivienda unifamiliar podrán ser de uno (1) o dos (2) pisos y las bifamiliares de uno (1) a tres (3) pisos cuando la reglamentación lo permita.

10.3.8 Aislamientos.

Todas las edificaciones deberán tener aislamientos anteriores, laterales y posteriores, en relación con la vía pública y los predios vecinos respectivamente. Las especificaciones para estos aislamientos son los siguientes:

10.3.8.1 Aislamientos Anteriores.

En todas las urbanizaciones cuyo uso básico sea de vivienda, los predios deben contar con aislamiento anterior o antejardín, empedrado y/o arborizado con las siguientes especificaciones:

1. Sobre las vías del sistema vial principal: Tres (3).
2. Sobre las vías secundarias: según el número de pisos de las edificaciones así:

Cuadro No. 8 Aislamientos

| Altura de pisos | Vía vehicular | Vía Peatonal |
|-----------------|---------------|--------------|
| 1-2 | 3 mts | 2 mts |
| 3 o más | 5 mts | 3.5 mts |

3. Los antejardines podrán tener un elemento demarcatorio de mampostería o de material transparente hasta de ochenta centímetros (0.80 mts) de altura.

4. No se permitirán construcciones o instalaciones permanentes o desmontables (marquesinas, parasoles fijas y afines, mostradores, mesas y sillas de servicio y otros artefactos) ni extensiones de establecimientos comerciales en los antejardines; tampoco se permitirán actividades productivas (talleres, reparaciones de vehículos, exhibiciones de productos, extensión de locales de restaurantes, cafeterías, bares y otros afines).

10.3.8.2 Aislamientos Laterales. Son los siguientes:

1. Los aislamientos laterales serán de tres (3) mts como mínimo, pero este requisito podrá ser eximido en relación con el costado o los costados en los cuales la edificación vecina no los tenga.

2. Las demás edificaciones residenciales tendrán aislamientos opcionales a excepción de aquellos casos en los cuales la edificación colindante si lo tengan. En este último caso el aislamiento mínima será de tres (3) mts.

10.3.8.2.1 Patios de Luz y Ventilación.

Todos los ambientes de las viviendas y de los locales de trabajo deben contar con iluminación natural del sol y ventilación directa, mediante ventanas y fachadas interiores y exteriores de material transparente y diseño que permita la ventilación directa del espacio interior. En el caso de los patios interiores previstos con esta finalidad, su área mínima será de 12 mts² y un lado menor de 3 mts.

10.3.8.3 Aislamiento Posterior.

Los aislamientos posteriores en las edificaciones residenciales unifamiliares y bifamiliares, serán mínimos de tres metros (3)mts

10.3.8.4 Voladizos y Balcones.

Las construcciones podrán tener voladizos y balcones sobre los antejardines a partir del segundo piso, sin legar a sobresalir más de 0.80 mts sobre las vías.

En la zona central las dimensiones de los voladizos y balcones deberán ajustarse a la de las demás construcciones colindantes, a fin de asegurar la unidad y la armada arquitectónica del sector.

10.4 NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Esquema y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalcen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Esquema o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Posteriormente en el componente urbano se expondrán en detalle aspectos relacionados con: Licencias de construcción individuales y colectivas, aislamientos laterales anteriores y posteriores, cesiones, voladizos y otros.

10.5 Sistema Vial

Para la concreción de las políticas que se proponen en los objetivos y estrategias de este esquema, en lo referente a vías y transporte, se definen las siguientes normas.

10.5.1 Jerarquía Vial

Dentro de la jerarquización vial de acuerdo a las existentes vías de San Pablo de Borbur, se tienen cuatro clases de vías, las cuales se establecen con mayor claridad en cuanto a las secciones viales se refiere, se definen de la siguiente manera:

10.5.1.1 Vía Nacional:

Corresponde a la vía Chiquinquirá – Puerto Boyacá, que en su Kilometro 25 al 26, corresponde a la carrera 4 del casco urbano, y se encuentra bajo la jurisdicción de INVIAS.

10.5.1.2 Vía Local

Corresponde a la menor de las vías que se puede establecer en zonas urbanizables y ya urbanizadas. Su sección mínima debe ser:

- . Una calzada de 6 metros.
- . Dos zonas verdes de 1 metros c/u.
- . Dos andenes de 1.2 metro c/u.

10.5.1.3 Vía Departamental

Comunicarán el municipio desde su perímetro urbano y/o suburbano con algunas veredas o centros de actividad minera:

- ◆ Vía San Martín – Llano Grande
- ◆ Vía Santa Barbara – Coscuez – Muzo

No son aptas para la circulación de vehículos pesados. Su sección mínima será la que se defina en cada zona, debido que los usos del suelo de sus entornos pueden variar de un sector a otro. Sin embargo cuando no se especifique su sección, debido a falta de reglamentación de la zona, se deberá conservar el retiro mínimo de una vía rural.

10.5.1.4 Vías Veredales

Pertencen al perímetro rural del municipio y en muchas ocasiones unen las veredas con sectores poblados (Zonas Suburbanas). Son las siguientes:

Cuadro No. 9 Vías Veredales

| Vías | Longitud |
|---|----------|
| Santa Barbara - La Caco | 13 Km. |
| Santa Bárbara – Coscuez | 3.1 Km. |
| San Martín, el Consuelo | 8 km. |
| El Consuelo – Peñas Blancas | 3 Km. |
| Borbur - El Puerto | 4 Km. |
| El puerto – Chánares | 4 Km. |
| Borbur a Chizo Cuépar | 4.4 Km. |
| Vuelta larga - Calamaco bajo | 5.5 Km. |
| La mesa, San Pedro - S. Francisco | 6 Km. |
| Vía Calcetero alto, Florián - la sierra | 10 Km. |
| Vía Calcetero bajo | 5 Km. |
| Vía escuela el Triunfo | 4 Km. |

| | |
|--|---------|
| Vía escuela el Palmar | 2.6 Km. |
| Vía escuela la Chapa | 3 Km. |
| Vía escuela Santa Teresa | 1.5 Km. |
| Santa Barbara, la Paz - Escuela de la Peña | 2.5 Km. |

Son de menor tráfico que cualquiera de las vías anteriores y su sección mínima de calzada deberá ser:

- . Una calzada de 6 metros.
- . Dos bermas de 1.50 metros c/u.
- . Dos retiros de 5 metros.

10.5.2 Retiros a Vías Nacionales

A lo largo de las vías nacionales, se deberá conservar un retiro a paramento de futuras construcciones y a ambos lados de la vía así:

10.5.2.1 Vía Puerto Boyacá- Chiquinquirá

Los retiros a paramentos se medirán a partir del eje longitudinal de la calzada más próxima al predio de interés y a ambos lados de la vía. En este caso la distancia mínima al paramento más próximo a la vía, será de 20.00 metros. En esta área se involucrará como mínimo:

- . Una semicalzada de 3.75 metros.
- . Una berma de 1. metros.
- . Una cuneta de 1.5 metros.
- . Una zona verde de 1.5 metros.
- . Un andén de 1.00 metros.
- . Un antejardín o retiro de 10.00 metros.

En todo caso por situaciones técnicas se podrán reevaluar las dimensiones de los elementos que constituyen esta sección para futura generación de otra calzada, pero conservando la distancia mínima de 20.00 metros a paramento.

- Los elementos que conforman los retiros desde cada uno de los ejes longitudinales de las vías anteriores, podrán sufrir ligeras modificaciones por efectos de mejoramiento del perfil de la vía o por razones topográficas. Pero en todo caso se deberá conservar la distancia mínima establecida a cada uno de los paramentos de las construcciones.
- Los diseños viales, deberán garantizar que las vías cumplen con las condiciones técnicas mínimas, impuestas por las normas vigentes.

- Para una mejor operatividad, las propuestas del instituto nacional de vías INVIAS, deberán tener estrecha relación con las políticas del Esquema de ordenamiento territorial, en todo sus atributos.
- Las vías del sistema vial municipal, no deberán tener pendientes superiores al 11%.

De esta manera se podrá hacer pequeñas incorporaciones de áreas de cesión a las vías con el fin de mejorar su sección, siempre y cuando permanezcan como espacio público.

10.6 Servicios Públicos

- ◆ **Comité de Coordinación de los Servicios Públicos Domiciliarios.** En la Secretaría de Planeación del Municipio de San Pablo de Borbur se creará el Comité de Coordinación de los servicios públicos domiciliarios, integrado por representantes de las empresas prestadoras y coordinado por la secretaría de Planeación Municipal y con la presencia de representantes de la Secretaría de Hacienda.

El objetivo de este comité es coordinar la prestación de los servicios públicos domiciliarios, en relación con los acuerdos del Plan de Desarrollo y del Plan de Usos del Suelo del Municipio.

- ◆ Para los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos que se pretendan desarrollar y que requieran de ampliación de las redes de acueducto, alcantarillado o energía para incrementar la densidad permitida en el sector, los urbanizadores y/o constructores deberán a su completo costo, ampliar las redes pertinentes para lograrlo, previa autorización, revisión, interventoría y control del proyecto por parte de la Administración Municipal y de la empresa prestadora de cada servicio, de conformidad con las normas vigentes.
- ◆ Todas las redes subterráneas de servicios públicos se distribuyen en el subsuelo, a lo largo de las vías, bajo la rasante de las mismas, en forma horizontal, en las franjas asignadas a cada servicio, cuyas dimensiones estarán determinadas en las normas técnicas de diseño, construcción y materiales que para cada servicio adopte la Secretaría de Planeación del Municipio de San Pablo de Borbur. para todos los casos las líneas de distribución de los servicios domiciliarios estarán localizados en las vías públicas de la siguiente manera:

Acueducto: A la derecha en sentido sur – norte y oriente – occidente; y a una distancia de un metro del sardinel, y profundidad mínima de 0.60 mts.

Alcantarillado: Por el eje de la vía.

Teléfono: A la izquierda en sentido sur – norte y oriente – occidente.

Cuando se intercepten tuberías de agua potable con aguas servidas, la primera deberá instalarse por encima de la cota clave de la tubería de las aguas servidas por lo menos 20 cm. , para lo cual el espacio estará ocupado con un material impermeable.

- ◆ Ningún servicio podrá ubicarse por debajo o por encima de otro servicio, excepto en los casos de cruces de líneas.
- ◆ La red de alcantarillado sanitario debe estar a mayor profundidad que las demás redes, por razones sanitarias.
- ◆ Las redes de energía eléctrica, telefonía, por razones de seguridad deben estar por encima de las redes de acueducto y alcantarillado. Las de energía eléctrica deben localizarse a una distancia tal de las construcciones que no presente peligro de contacto para los habitantes.
- ◆ Solo se permitirán redes aéreas en proyectos urbanísticos de interés social. Cuando se utilicen redes aéreas de diferentes servicios en un mismo poste se deberán cumplir los siguientes criterios:
 - ★ Por razones de seguridad las líneas de energía eléctrica se localizarán en la franja superior.
 - ★ Debe haber una franja de separación entre la franja de energía eléctrica y la de telefonía que ocupa la franja inmediatamente inferior.
 - ★ Contigua a la franja de telefonía, en un nivel inferior, estará la franja destinada a la televisión por cable y otros servicios de telecomunicaciones.
 - ★ La parte inferior de la franja de televisión por cable y otros servicios de telecomunicaciones deberá estar a una altura sobre el nivel del piso que permita el libre paso de vehículos por debajo.
- ◆ No se podrá construir ninguna edificación por encima de las redes de servicios públicos domiciliarios, ni por encima de las franjas asignadas a cada servicio.
- ◆ Sobre las franjas de ubicación de redes, ya sean subterráneas o aéreas, no se podrán instalar otros componentes diferentes, tales como elementos del amoblamiento urbano o anuncios publicitarios de cualquier tipo, que obstaculicen su funcionamiento, reparación o mantenimiento.
- ◆ En el sitio de ubicación de un poste debe verificarse que no existan redes canalizadas de servicios, si esto ocurre, se desplazará el punto de localización del poste, el cual debe cumplir con la separación mínima determinada por la secretaría de planeación según criterios técnicos, estéticos y urbanísticos.
- ◆ Las líneas de transmisión, distribución de energía eléctrica, conducciones de acueducto y alcantarillado y redes telefónicas podrán atravesar las quebradas, canales, puentes, calles, caminos y cruzar acueductos, y otras líneas o conducciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 142 y las normas que la modifiquen o complementen.
- ★ Solo se permitirá la ubicación de redes de servicios en las zonas de retiros de las quebradas y en los sitios que atraviesan el Municipio, siempre y cuando las condiciones allí existentes lo permitan.
- ◆ La secretaria de Planeación Municipal definirá las normas técnicas de diseño, construcción y mantenimiento que regirán la prestación de los servicios públicos y

adoptara las que considere adecuadas en las condiciones establecidas por la Constitución Política, la Ley 142 de 1994 y las demás disposiciones referentes a la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

- ◆ En el manejo de residuos, basuras, desechos y desperdicios, se utilizarán los mejores métodos, de acuerdo con los avances de la ciencia y tecnología, para la recolección, tratamiento, procesamiento, y disposición final de residuos, basuras, desperdicios y en general, de desechos de cualquier clase.
- ◆ Las actividades de manejo de las basuras deberán realizarse en forma tal que se eviten situaciones como:
 - * La permanencia continua en vías, áreas públicas de basuras o recipientes que las contengan, de manera que causen problemas ambientales, estéticos o deterioro de la salud pública.
 - * La proliferación de vectores y condiciones que propicien la transmisión de enfermedades a seres humanos o animales, como consecuencia del manejo inadecuado de las basuras.
 - * Los riesgos a operarios del servicio de aseo o al público en general.
 - * La contaminación del aire, suelo o agua.
 - * Los incendios y accidentes.
 - * La generación de olores ofensivos, polvo y otras molestias.
 - * La inadecuada disposición final de las basuras.
- ◆ La entidad prestadora del servicio de aseo establecerá rutas para la cuadrilla de barrido. Estas rutas se darán a conocer a los usuarios y las cumplirá la empresa que preste el servicio. Se emprenderá una campaña con colaboración de los centros educativos para llevar a cabo el manejo de las basuras casa a casa (Clasificación en las diferentes bolsas).
- ◆ La empresa prestadora del servicio de aseo que maneje el sitio de disposición final será responsable por los efectos ambientales asociados hasta cuando se eliminen las condiciones que puedan originar efectos nocivos a los recursos naturales, la salud de las personas y el medio ambiente.
- ◆ Toda persona natural o jurídica, oficial o privada que produzca escombros es responsable de los efectos negativos que cause la inadecuada disposición final de los mismos.
- ◆ Los predios que se encuentran dentro de las zonas propuestas de expansión urbana deben cumplir con los lineamientos que establezcan las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, para el óptimo desarrollo de estos predios.
- ◆ Los predios ubicados en la zona de expansión urbana deberán conectarse al sistema de acueducto del municipio conformando los circuitos que se tienen diseñados por parte de la empresa prestadora.
- ◆ No se permitirá la conexión de los predios al sistema de acueducto a partir de las redes matrices construidas entre los tanques, Planta de Tratamiento y bocatoma. Deben cumplir con la conformación de circuitos.
- ◆ Las redes de servicios públicos necesarias para el óptimo desarrollo de los predios ubicados en las zonas de expansión urbana deben ser construidas por los urbanizadores y/o propietarios, las cuales deberán ser entregadas posteriormente a la empresa prestadora correspondiente para su debida operación y mantenimiento.

10.7 Equipamientos Colectivos

Juegos para niños

El área mínima de lote no podrá ser inferior a 200 m² y se deberá poder inscribir en el una circunferencia de 10 metros de diámetro y equiparse con elementos adecuados a su función.

Guardería

El área mínima de lote no podrá ser inferior a 350 m² y se deberá poder inscribir en el una circunferencia de 10 metros de diámetro, el índice de ocupación máximo del 35%

Jardín infantil

El área mínima de lote no podrá ser inferior a 400 m² y se deberá poder inscribir en el una circunferencia de 15 metros de diámetro, el índice de ocupación máximo del 35%

Escuela

El área mínima de lote no podrá ser inferior a 2000 m² y el índice de ocupación máximo del 35%

Salón comunal

El área mínima de lote no podrá ser inferior a 450 m² y el índice de ocupación máximo del 35%

Parque de barrio

El área mínima de lote no podrá ser inferior a 4.000 m² y se deberá poder inscribir en el una circunferencia de 40 metros de diámetro.

Cancha múltiple

El área mínima de lote no podrá ser inferior a 900 m² y se deberá poder inscribir en el una circunferencia de 25 m. de diámetro.

Colegio

El área mínima de lote no podrá ser inferior a 2.000 m² y el índice de ocupación máximo del 35%

Puesto de salud

El área mínima de lote no podrá ser inferior a 1.000 m² y el índice de ocupación máximo del 20%

Centro de salud

El área mínima de lote no podrá ser inferior a 2.000 M2 y el índice de ocupación máximo del 30%

10.8 DISPOSICIONES URBANISTICAS VARIAS

Todos los proyectos que se tramiten ante la Secretaria de Planeación deberán estar firmados por el Profesional respectivo. El constructor responsable podrá ser un Arquitecto o Ingeniero. Los proyectos de urbanizaciones deberán estar armados por un Arquitecto y/o Ingeniero. El Profesional responsable de las obras de urbanismo podrá ser un Arquitecto y/o Ingeniero. Los procesos de urbanización deberán ceñirse a las leyes de vivienda (Decreto-Ley 78 de 1987, Ley 9 de 1989, ley 388 de 1997 y normas concordantes).

Las Empresas de Servicios Públicos sólo podrán prestar estos servicios y hacer las conexiones respectivas, en los desarrollos y construcciones que se hayan adelantado de conformidad con lo establecido en las anteriores normas.

10.8.1 Normas Ambientales.

Para la expedición de licencias de urbanizaciones y de construcciones, lo mismo que para el establecimiento de industrias u otras actividades que deterioren los recursos naturales o el medio ambiente, la Secretaria de Planeación Municipal exigirá el cumplimiento de los requisitos y disposiciones de que tratan los Decretos Nacionales 2811 de 1974 (Artículos 27 y 28), 1594 de 1984 (Artículos 3, 69, 70, 86, 97, 98 y 120), 1541 de 1978 (Artículos 206, 211 y 223) y 1449 de 1977; la Ley 99 de 1973 y normas concordantes.

10.9 NOMENCLATURA URBANA

10.9.1 Definición.

La nomenclatura de la zona urbana es la establecida y está demarcada en el mapa No. 13, a escala 1:2.000 de la zona Urbana de San Pablo de Borbur y cuyas especificaciones básicas se describen a continuación.

Especificaciones

1. Son Ejes de Referencia del Sistema de Nomenclatura de la zona urbana de San Pablo de Borbur, las carreras 3 y 4, y las calle 2 y 3, teniendo en cuenta una nomenclatura numérica y alfanumérica;

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR

2. Las calles tendrán orientación general aumentando su numeración hacia el norte Municipio.
3. Las carreras serán perpendiculares a las calles con orientación general sur norte, ascendiendo su numeración hacia el occidente.
4. Adoptar como carrera primera, la vía que permita el limite de la zona urbana de San Pablo de Borbur, en su parte Oriental;
5. Adoptar como calle O, la localizada en el cruce con la vía que conduce a las veredas Chizos; y para no alterar la nomenclatura actual se asignan las letras del alfabeto para formar calle O-A, por la que se localiza en el costado sur del cementerio, hasta encontrar la actual calle 1.
6. La numeración de las diagonales y transversales se tomará de la calle o carrera respectiva de menor denominación, donde se inicia la desviación de la vía;
7. Cuando sea necesario utilizar letras para diferenciar la numeración de vías, éstas deben cumplir estrictamente el orden alfabético;
8. A todo predio se le asignará una identificación conformada por dos partes: la primera, será el número de la vía sobre la cual se encuentra el predio; la segunda, o número de la placa contendrá dos guarismos separados por un guión. El primer guarismo estará constituido por el número de la vía de menor denominación que delimita la cuadra sobre la cual se encuentra; el segundo será el correspondiente a la distancia en metros, entre la esquina que da sobre la vía de menor denominación y la mitad de la longitud del acceso principal del predio. Los números impares se asignarán a la izquierda y pares a la derecha;
9. Cuando las cuadras tengan una longitud superior a ochenta (80) metros, no se efectuará reparto proporcional, pero se podrán proyectar los ejes de las vías adyacentes. Para utilizarlas como vías generadoras de nomenclatura;
10. Todas las vías públicas deben ser identificadas con placas que indiquen su número, las cuales deben ser colocadas en las esquinas, en lugar visible;
11. Para las Licencias de construcción de edificaciones e instalación de servicios públicos de energía, teléfono, acueducto, o cualesquiera otro, se exigirá la certificación por pago de derecho a nomenclatura, de acuerdo a las tarifas fijadas por la Administración;
12. La nomenclatura vial y domiciliaria será asignada y fijada por la Oficina de Planeación Municipal y ella será la Unica oficialmente utilizable en todas las actuaciones públicas. En consecuencia, las entidades prestadoras de los servicios públicos no podrán asignar y fijar nomenclatura vial y domiciliaria para el cobro de sus servicios;

13. La Oficina de Planeación Municipal tramitará las variaciones que se impongan debido al desarrollo del Municipio, en la numeración de las vías públicas;

14. Las normas sobre nomenclatura vial y domiciliaria aquí establecidas, regirán para toda el área de San Pablo de Borbur.

10.10 SANCIONES

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

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

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

Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

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

Los actos del Alcalde referidos anteriormente, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario de Planeación Municipal.

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

El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho, cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

El Alcalde, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción referida antes, cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

Adicionalmente a las ordenes de desocupación o lanzamiento, se podrá ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso y autorización, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida.

La aplicación de las disposiciones contenidas en este documento, deben hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR