

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 388 de 1997 establece que el Ordenamiento del Territorio Municipal comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por un municipio, en ejercicio de la función pública que le compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo sostenible del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Es necesario resaltar que la ley 388 de 1997 establece dentro de sus objetivos los siguientes:

- ◆ El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
- ◆ Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
- ◆ Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

- ◆ Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Igualmente el ordenamiento territorial se fundamenta en los siguientes principios:

La función social y ecológica de la propiedad, la Prevalencia del interés general sobre el particular, la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, que el Decreto 879/97 establece que Los municipios con población inferior a los treinta mil (30.000) habitantes deberán adoptar Esquemas de Ordenamiento Territorial en los términos del artículo 23 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes. No obstante, los municipios con estas características que presenten dinámicas importantes de crecimiento urbano, podrán adoptar Planes Básicos de Ordenamiento Territorial.

Además el Decreto 879/97 establece que Los Esquemas de Ordenamiento Territorial deberán contemplar los componentes General, Urbano y Rural.

KLAUS FABER MOGOLLON
Alcalde de la Ciudad de Pamplona

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE PAMPLONA
NORTE DE SANTANDER**

PROYECTO DE ACUERDO No. _____ DEL 2002

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE
PAMPLONA (NORTE DE SANTANDER)”**

El Honorable Concejo Municipal de Pamplona, Norte de Santander, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 2°, 7° 9° y 10° del Artículo 313 de la Constitución Política, el Artículo 73 de la Ley 09 de 1.989, los Artículos 71, 72 y 77 de la Ley 136 de 1.994, los Artículos 41 y 42 de la Ley 152 de 1.994, los Artículos 5, 6, 9, 11 y 23 al 72, inclusive, del 99 al 109, inclusive, y el 118 de la Ley 388 de 1.997, la Ley 397 de 1.997, los Artículos 12 al 15, inclusive, del Decreto 879 de 1.998, el Decreto 1504 de 1.998 los Artículos 1 y 4 al 7, inclusive y 18 al 32, inclusive, del Decreto 1507 de 1.998 y el Decreto 1552 de 1.998.

ACUERDA:

Artículo 1. ADOPCION: Adóptese el **PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PAMPLONA 2002-2011**. Como base de los planes y programas de desarrollo y crecimiento económico, social y ambiental del municipio de Pamplona.

Artículo 2. EL PLAN COMO INSTRUMENTO: El Plan que aquí se adopta es la vía de navegación de la Administración Municipal en el cumplimiento de los postulados del Gobierno y servirá de instrumento soporte para la obtención de los aportes y cofinanciaciones de las entidades nacionales, departamentales y de cooperación internacional, así como las acciones del sector privado en el proceso de la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

Artículo 3. FUNDAMENTOS DEL PLAN: El Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado por este Acuerdo está fundamentado en los principios generales en materia de planeación. Estos son: autonomía, ordenación de competencias, coordinación, consistencia, prioridad del gasto público social, continuidad, participación, sustentabilidad, equilibrio del desarrollo territorial, función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés público sobre el particular, distribución equitativa de cargas y beneficios, viabilidad, coherencia y conformación.

CAPITULO I. COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PAMPLONA

MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO

Artículo 4. EL CONCEPTO DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

El Municipio de Pamplona adopta el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como el conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física con el propósito de lograr la organización espacial de los usos de la tierra y de las actividades económicas correspondientes; elaborado dentro del marco de la concertación ciudadana y teniendo como meta la conservación del medio natural, la protección del patrimonio histórico cultural y la búsqueda del Desarrollo Sostenible.

Es así como la dimensión espacial de la planificación económica y social, se manifiesta como elemento constructivo del ordenamiento territorial, basado en los principios de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia de interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pamplona, en adelante PBOT, es el instrumento técnico y normativo por medio del cual se establecen los principios, las políticas, objetivos, estrategias y acciones orientadas a regular la utilización, ocupación y transformación del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, de tal forma que se logre un equilibrio entre la atención a las necesidades sociales y económicas de la población y la conservación y protección del medio ambiente y del patrimonio histórico cultural.

El PBOT tiene como base el Diagnóstico formulado y elaborado por el grupo interdisciplinario coordinado por el Gerente del Plan Básico de Ordenamiento territorial (Contratado) y El Secretario de Planeación Municipal y lo demás estudios técnicos sintetizados en el Documento de Soporte, parte integrante de este Plan y la participación de los ciudadanos y organizaciones municipales y regionales, logrado en el desarrollo de los pactos colectivos en mesas de trabajo realizadas en las diferentes veredas, barrios, convocadas por la Alcaldía Municipal y Grupo de trabajo del P.B.O.T.

En su diseño, tiene en cuenta el potencial de los recursos naturales y ambientales, su localización entre las cuencas de los ríos Pamplonita, Chitagá y De la Plata, la demanda social y económica sobre los mismos, la diversidad étnica y cultural de los habitantes y las relaciones del municipio con los municipios vecinos, **que conforman la denominada PROVINCIA DE PAMPLONA. Integrada por los Municipios de Silos, Mutiscua, Chitaga, Cákota, Toledo, Labateca y Pamplonita**, con la región y con el país.

Artículo 5. EL MARCO LEGAL

El presente Plan se expide en cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997, donde se establece la obligatoriedad, por parte de los municipios, de formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, para reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión urbana y rurales de acuerdo con las leyes, de optimizar los usos de las tierras disponibles y de coordinar los planes sectoriales con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

En la elaboración del P.B.O.T. se han tenido en cuenta, además, las siguientes normas generales de carácter orgánico:

- ☞ Constitución Política de Colombia.
- ☞ Decreto Ley 2811 de 1974 Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección al Medio Ambiente.
- ☞ Ley 9 de 1989 Ley de Reforma Urbana
- ☞ Ley 60 de 1993 Recursos de las entidades territoriales
- ☞ Ley 715 de 2.001 Nuevos recursos de Participación
- ☞ Ley 105 de 1993 Transporte
- ☞ Ley 115 de 1994 Ley General de Educación
- ☞ Ley 134 de 1994 Mecanismos de Participación Ciudadana
- ☞ Ley 136 de 1994 Ley de Modernización de los Municipios
- ☞ Ley 142 de 1994 Ley de Servicios Públicos
- ☞ Ley 152 de 1994 Ley Orgánica del Plan de Desarrollo
- ☞ Ley 160 de 1994 Ley de Reforma Agraria
- ☞ Ley 236 de 1996 Transporte
- ☞ Ley 373 de 1997 Ahorro consumo de agua
- ☞ Ley 375 de 1997 Ley Nacional de Juventud
- ☞ Ley 397 de 1997 Ley de la Cultura
- ☞ Ley 400 de 1997 Construcciones Sismorresistentes
- ☞ Ley 507 de 1998 Ley
- ☞ Ley 546 de 1999 Ley de Vivienda

En igual sentido para el diseño de contenidos, criterios y métodos específicos del PBOT, se observan los siguientes decretos reglamentarios de la Ley 388 de 1997 y otras disposiciones:

- ☞ Decreto 2111 de 1997 Transferencia gratuita de bienes fiscales
- ☞ Decreto 1052 de 1997 Modificadorio del 2111 de 1997
- ☞ Decreto 150 de 1998 Reestructuración de Vivienda

| | |
|------------------------|---|
| ☞ Decreto 151 de 1998 | Compensación en Tratamientos de Conservación |
| ☞ Decreto 540 de 1998 | Transferencias de Bienes |
| ☞ Decreto 879 de 1998 | Ordenamiento Territorial |
| ☞ Decreto 1052 de 1998 | Licencias de Construcción y Urbanismo, ejercicio de la Curaduría Urbana y Sanciones Urbanísticas. |
| ☞ Decreto 1420 de 1998 | Reglamentación de avalúos |
| ☞ Decreto 1504 de 1998 | Espacio Público |
| ☞ Decreto 1507 de 1998 | Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística |
| ☞ Decreto 1599 de 1998 | Participación de la Plusvalía |
| ☞ Acuerdo 16 de 1998 | CAR - Determinantes Ambientales |
| ☞ Decreto 822 de 2000 | Sistema Nacional de la Juventud |

Artículo 6. VISIÓN Y MISIÓN DEL MUNICIPIO.

VISIÓN

Pamplona, centro histórico y territorio de paz, privilegiado por su ubicación estratégica en el entorno regional, será un municipio educador, turístico, cultural y productor agrícola, basado en un desarrollo competitivo, sustentable, con liderazgo regional, expresado en mejores niveles de calidad de vida para sus habitantes.

MISIÓN

Buscar que el Municipio adopte un modelo de desarrollo económico auto - sostenible que garantice un mejor nivel de vida para los habitantes tanto en la zona urbana como rural asegurándoles un empleo permanente con ingresos dignos y suficientes, formando en ellos una conciencia de pertenencia que los convierta en promotores de desarrollo Cultural, Turístico, Educativo y Agropecuario con el objetivo primordial de fomentar una cultura ciudadana basada en los derechos al individuo y la igualdad social, convirtiéndolos en promotores de desarrollo con el objetivo primordial de fomentar una cultura ciudadana basada en los derechos al individuo y la igualdad social.

Artículo 7. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL: El Municipio de Pamplona se encuentra al sur-occidente del Departamento Norte de Santander y es el núcleo principal de la antigua provincia de Pamplona. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

Artículo 8. JURISDICCIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL: El territorio del Municipio de Pamplona está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Actas de Deslinde, que se presenta en el Mapa Jurisdicción y Límites Municipales y que acá se transcriben:

**ACTA DE DESLINDE ENTRE LOS MUNICIPIOS
DE PAMPLONA Y PAMPLONITA
(Instituto Geográfico Agustín Codazzi, febrero 28 de 1969).**

“Partiendo del Cerro Paja de Ollas, sobre el camino público que de Pamplona conduce a Cucutilla pasando por el Alto de Las Cales, punto de concurso de los municipios de Cucutilla, Pamplonita y Pamplona, se sigue en dirección suroeste (SW) por la margen oriental del citado camino hasta su encuentro con el camino de Piletas frente a las edificaciones de la finca del mismo nombre. A partir de este sitio se sigue por la margen suroccidental del mismo camino pasando por las fincas Guayabal y Tonchalá, continuando luego al sur hasta encontrar la quebrada Sabaneta; por ésta, aguas abajo, hasta su desembocadura en la quebrada Batagá; se toma luego en dirección general sur la cuchilla de Borrero hasta su pico más elevado y luego por su estribación oriental hasta el nacimiento de la quebrada Hojanca; por ésta, aguas abajo, hasta su desembocadura en el río Pamplonita; se sigue el río Pamplonita, aguas arriba, hasta donde recibe la quebrada El Bobo, por la que se continúa, aguas arriba, hasta su nacimiento en la cuchilla Las Ventanas; se sigue por la parte más elevada de la cuchilla y pasando por el Alto de Ventanas hasta el alto de Moscú, punto de concurso de los municipios de Pamplonita, Labateca y Pamplona, fin de la línea limítrofe descrita (Sic)

**ACTA DE DESLINDE ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PAMPLONA Y
MUTISCUA (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mayo 5 de 1969).**

“Partiendo del Alto Puerta de Ulpiano, donde concurren los territorios de Pamplona, Mutiscua y Cucutilla, se sigue en dirección este (E) al nacimiento de la quebrada Los Quemados y por ésta, aguas abajo, hasta su desembocadura en la quebrada Los Salados; se continúa por ésta, aguas abajo, hasta su desembocadura en el río La Plata; se continúa por el río La Plata, aguas abajo, hasta donde recibe la quebrada San Agustín, aguas arriba, hasta donde confluye la quebrada de Las Golondrinas; por ésta última, aguas arriba, hasta su encuentro con la carretera que conduce a las Instalaciones de Telecom. ; se sigue el borde oriental de la vía hasta donde parte la carretera que conduce a las minas de carbón de la región denominada Cuevitas; se continúa por la vía citada hasta el sitio donde se halla el punto topográfico denominado SN-T-19, adoptado como punto de concurso de los territorios de Pamplona, Cácuta y Mutiscua, fin de la línea limítrofe descrita” (Sic).

**ACTA DE DESLINDE ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PAMPLONA Y
LABATECA
(Instituto Geográfico Agustín Codazzi, febrero 28 de 1969).**

“Partiendo de la desembocadura de la quebrada Chérela en el río Chitagá, punto de concurso de los municipios de Pamplona, Labateca y Chitagá, se sigue el río Chitagá, aguas abajo, hasta la desembocadura de la quebrada Rodríguez; por ésta, aguas arriba y siguiendo su nacimiento oriental hasta el cerro de Tierra Negra; se continúa en dirección noroeste (NW) por la parte más alta de la Loma de Tencalá y el Páramo de Tierra Negra, hasta un pico en las inmediaciones de la laguna Elisea; se sigue hacia el norte (N) por todo el divorcio de aguas en el Páramo de Las Cruces hasta el Alto de Moscú, punto de concurso de los municipios de Pamplona, Pamplonita y Labateca, fin de la línea limítrofe descrita” (Sic).

**ACTA DE DESLINDE ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PAMPLONA Y CHITAGÁ
(Instituto Geográfico Agustín Codazzi, febrero 21 de 1969).**

“Partiendo de la desembocadura de la quebrada La Lejía en el río Chitagá, punto donde concurren los territorios de Pamplona, Chitagá y Cágota, se sigue el río Chitagá, aguas abajo, hasta la desembocadura de la quebrada Chérela, lugar donde concurren los territorios de Pamplona, Labateca y Chitagá, fin de la línea descrita” (Sic).

**ACTA DE DESLINDE ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PAMPLONA Y CUCUTILLA
(Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mayo 6 de 1969).**

“Partiendo del Alto de Paja de Ollas, donde concurren los territorios de Cucutilla, Pamplonita y Pamplona, se sigue al nacimiento de la quebrada Aguablanca y por ésta, aguas abajo, hasta su desembocadura en el río Sulasquilla; se continúa por el citado río, aguas arriba, hasta la desembocadura de la quebrada La Juana; se sigue por la quebrada de Juana, aguas arriba, hasta su nacimiento en la cuchilla El Curo; se continúa por la cuchilla, en dirección general sur (S) hasta el Alto Puerta de Ulpiano, donde concurren los territorios de Pamplona, Mutiscua y Cucutilla, fin de la línea limítrofe descrita” (Sic)

**ACTA DE DESLINDE ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PAMPLONA Y CÁCOTA
(Instituto Geográfico Agustín Codazzi, marzo 21 de 1969).**

“Partiendo del punto topográfico denominado Morro Negro SN-T-19 del IGAC situado en la cima de la cuchilla Altogrande, donde concurren los territorios de Pamplona, Cágota y Mutiscua, se sigue la quebrada Aguablanca, desde su nacimiento hasta su desembocadura en la quebrada de García, aguas arriba, hasta la desembocadura de la quebrada El Sute; se sigue por ésta, aguas arriba, hasta su nacimiento en el cerro de Las Aguadas; del cerro o Alto de las Aguadas, se sigue el nacimiento central de la quebrada El Palmar y por ésta aguas abajo, hasta su desembocadura en la quebrada La Lejía, aguas abajo, hasta su desembocadura en el río Chitagá, fin de la línea limítrofe descrita” (Sic)

Artículo 9. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS

9.1 PRINCIPIOS

El PBOT de Pamplona se fundamenta en los siguientes principios:

- ☞ Función social y ecológica de la propiedad.
- ☞ Prevalencia del interés general sobre el particular.
- ☞ La distribución equitativa de las cargas y beneficios.
- ☞ Fortalecimiento Institucional
- ☞ Saneamiento de la deuda publica

Parágrafo: En ejercicio de estos principios, el PBOT se desarrollará sobre la base de la función pública del urbanismo y la participación y concertación democrática, en los términos contemplados en los artículos de la Ley 388 de 1997.

9.2. POLÍTICAS

El PBOT adopta un modelo territorial de construcción colectiva, reglamentación del uso del suelo y protección ambiental, cultural y del Patrimonio Histórico que deberá convertirse en la guía y referencia de todos los instrumentos del plan, orientados por las siguientes políticas.

*** Políticas Generales.**

- ☞ Reglamentación del uso del suelo en todo su territorio.
- ☞ Uso sostenible y sustentable del territorio.
- ☞ Equilibrio bioregional.
- ☞ Defensa del Patrimonio colectivo.
- ☞ Defensa del Patrimonio Histórico Cultural.
- ☞ Generación de espacios para desarrollar las actividades económicas y para la generación de empleo.
- ☞ Generación de empleo a través de empresas de economía mixta.
- ☞ Incentivar el establecimiento de empresas productivas y de desarrollo industrial en nuestro municipio.
- ☞ Generación de espacios para desarrollar las actividades sociales, culturales, de recreación y deporte.
- ☞ Saneamiento Fiscal del Municipio.
- ☞ Recuperación, defensa y mantenimiento del espacio público y de su equipamiento para facilitar la movilización de los distintos grupos poblacionales del municipio

- ☞ Renovación, actualización y mantenimiento del equipamiento necesario en medios, vías y transporte.
- ☞ Generación de espacios físicos adecuados para la prestación de los servicios de salud, diseño de los sistemas ambientales preventivos y dotación del equipamiento necesario
- ☞ Fortalecimiento de la infraestructura educativa, mediante la dotación, remodelación y adecuación de plantas físicas de escuelas y colegios en zonas rural y urbana que permitan mantener el desarrollo de la educación en Pamplona, como Modelo de Ciudad educativa.
- ☞ Definición de espacios para la construcción de vivienda de interés social, para atender el crecimiento poblacional bajo el concepto de vivienda como elemento necesario para lograr el desarrollo social de nuestra ciudad con igualdad social.
- ☞ Adecuación de espacios físicos y amoblamiento urbano como parque y, plazuelas y Museos para la localización de las actividades y eventos turísticos acordes con la vocación y potencial competitivo del municipio que permitan lograr un desarrollo económico sostenible a partir de esta actividad de forma organizada y controlada.

*** Política Regional.**

- ☞ Inserción del municipio de Pamplona, como centro prestador de servicios y eje comercial de la provincia y del departamento en el modelo propuesto, soportado en su posición estratégica, sus fortalezas sociales, culturales y productivas.

*** Políticas Urbanas.**

Convertir a la ciudad de Pamplona en centro de especial importancia de la zona suroccidental de Departamento, eje y modelo de desarrollo de la provincia y líder en el modelo de planificación urbana y rural.

Lograr el fortalecimiento institucional que permita conseguir en el mediano plazo un municipio financieramente estable que garantice la viabilidad de la administración territorial y la ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos del ordenamiento territorial.

Mejorar la infraestructura física en el sector urbano para mejorar las condiciones de habitabilidad y garantizar condiciones óptimas de calidad de vida, acercando el municipio a niveles concordantes con las políticas trazadas por el gobierno nacional y departamental.

Planificar el desarrollo urbanístico del municipio mediante la implementación del código de urbanismo y la ejecución de planes parciales para el desarrollo de zonas de expansión, y zonas de intervención que permitan desarrollar la malla vial y de

preservación del centro histórico, así como las zonas de desarrollo residencial e institucional.

Se Garantizará a los habitantes de la ciudad de Pamplona los suficientes espacios físicos adecuados que le permitan desarrollar actividades de tipo recreativo de forma pasiva y activa.

Fortalecer a Pamplona como ciudad educadora por excelencia, imagen que siendo visionada será dada a conocer a nivel nacional e internacional y se articulara como eje de planificación temática por todas las administraciones futuras e instituciones existentes en el municipio.

Ejecutar el ordenamiento territorial como instrumento de planificación concertado, para alcanzar el desarrollo sostenible articulando la ruralidad con la ciudad y convirtiéndola en un espacio donde la cultura ambiental sea el producto de una adecuada relación de uso y preservación de los recursos naturales por parte de la sociedad.

*** Políticas Rurales.**

Promover e incentivar todas las acciones necesarias tendientes a fortalecer la principal característica ambiental del municipio, derivada de su localización y su potencial en la producción de agua en la cuenca del Río Pamplonita.

Incentivar el cambio en el uso del suelo actual hacia aquellos determinados en la zonificación ambiental territorial para alcanzar un mayor aprovechamiento de las ventajas comparativas.

Optimización del uso, aprovechamiento y utilización de los recursos naturales y de producción agropecuaria mediante la realización de estudios científicos y de investigación.

La conservación y manejo de suelos, que posibilite el desarrollo sostenible mediante la adopción de usos alternativos, el mejoramiento y la transformación de los sistemas de producción.

Acopiar la producción agropecuaria del área rural del municipio, de los municipios vecinos y canalizar su comercialización para tener control de calidades y precios de mercado.

Mantener la condición natural y fortalecer la calidad ambiental, y las características propias de los elementos constitutivos del espacio público del suelo rural.

Garantizar la conectividad rural de los centros de producción agropecuaria con el área urbana.

Promover la Cultura e implementar las prácticas agropecuarias con base en el desarrollo sostenible y el manejo del medio ambiental.

Garantizar la asistencia técnica agropecuaria al área rural.

Apropiar y gestionar recursos para el desarrollo de estudios e investigaciones, tendientes a fortalecer y mejorar la identificación de zonas de riesgo, mejorar el uso del suelo, alternativas de producción, conservación de fauna y flora y preservación del medio ambiente.

La economía del Municipio girará en torno al sector agropecuario, el cual se optimizará mediante la dotación del equipamiento y la transferencia de tecnología necesaria para alcanzar la productividad eficiencia y competitividad, convirtiéndose de comercializador a transformador de materias primas, mejorando los niveles de ingreso y generando nuevas fuentes de empleo.

Artículo 10. INSTRUMENTOS NORMATIVOS DEL PLAN: El presente Acuerdo será el instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pamplona.

Artículo 11. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN: Los futuros planes de Desarrollo Municipal tendrán como base el Plan Básico de Ordenamiento Territorial como elemento principal e instrumento de planificación del desarrollo municipal y se deberá gestionar en armonía y coordinación, bajo el principio de complementariedad.

Artículo 12. METODOLOGÍA: El proceso de ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pamplona debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

Artículo 13. OBJETIVOS DEL P.B.O.T.

13.1 GENERAL

Optimizar, progresivamente la ocupación y uso del territorio con criterios de mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, competitividad y sostenibilidad.

13.2 ESPECIFICOS

- 13.2.1. Lograr y mantener el desarrollo sustentable y sostenible en el territorio municipal teniendo en cuenta el potencial de recursos naturales, la capacidad productiva, la satisfacción de las necesidades de la población.
- 13.2.2. Reglamentar el uso de la tierra para permitir Explotación de los recursos naturales con actividades sociales y económicas propias de la vocación del municipio, y de los municipio circundantes y en marcados en las políticas de protección regional emanadas por el Ministerio, la Gobernación y CORPONOR.
- 13.2.3. Reglamentar el uso del suelo urbano para permitir un desarrollo económico acorde con las características del sector e vitando el conflicto de usos que ocasione un desmejoramiento social de la población, acorde con lo propuesto en el código de urbanismo y la zonificación urbana.
- 13.2.4. Recuperar y mantener Los Museos, parque y sitios de interés publico considerados parte del patrimonio histórico y cultural del municipio con criterios paisajísticos y productivos.
- 13.2.5. Definir políticas que permitan logra el saneamiento fiscal de la administración municipal y fortalecimiento.
- 13.2.6. Aplicar los incentivos tributarios contenidos en la ley 397/97 y el documento reglamentario ATRIUM para incentivar la conservación de inmuebles considerados patrimonio histórico de la ciudad.

- 13.2.7. Definir y delimitar los espacios o extensiones de territorio donde tengan lugar las actividades económicas propias de los sectores productos: agrícola, pecuario, industrial, comercial y turístico, dentro de los parámetros de conservación del medio ambiente natural, calidad, productividad y competitividad.
- 13.2.8. Forjar la estructuración de un programa cultural que le permita al municipio convertirse en un escenario de intercambio cultural, aprovechando el crecimiento de la Universidad de Pamplona, que evite la actual colonización cultural a la cual ha sido expuesta la ciudad en los últimos años, como meta de soporte de la identidad cultural, y herramienta para el asentamiento de valores, principios, costumbres hábitos y tradiciones, propios de los habitantes de nuestro municipio.
- 13.2.9. Definir y delimitar los espacios físicos donde tengan lugar las actividades sociales de congregación, convivencia, recreación y deporte, de los distintos grupos poblacionales: niños, jóvenes, adultos (hombres y mujeres), discapacitados, tercera edad, pensionados, con criterios de accesibilidad, bienestar y rentabilidad económica y social.
- 13.2.10. Preservar el paisaje natural en sus distintos componentes: biodiversidad, cobertura vegetal, calidad de agua, de aire en equilibrio con el incremento poblacional y sus asentamientos.
- 13.2.11. Delimitar, y decretar las zonas de protección ambiental en el sector urbano para lograr un desarrollo sostenible con equilibrio ambiental.
- 13.2.12. Decretar y mantener las zonas de protección ambiental en el sector rural como elemento esencial para la vida y el desarrollo de la flora y la fauna propia de la región que permitan mantener y proteger el recurso hídrico.
- 13.2.13. Lograr el asentamiento de una nueva cultura de comunicación y movilidad para optimizar la infraestructura de tecnologías de información y comunicación, vial y de transporte.
- 13.2.14. Lograr un sistema articulado e integral de servicios de salud, con énfasis en la prevención y la promoción, de fácil acceso y cobertura suficiente para la población del municipio aumentando la cobertura del régimen subsidiado.
- 13.2.15. Conformar el escenario para el desarrollo del municipio educador, donde converjan niveles, instituciones, tecnologías y comunidad, dentro de los parámetros de cadena educativa para el cubrimiento de la población a lo largo de la vida y que valla acorde

13.2.16. Armonizar el desarrollo Arquitectónico del municipio con criterios de gradualidad, cubrimiento y énfasis en la población de menores ingresos.

13.2.17. Explotar el potencial turístico del municipio de acuerdo con las tendencias de productividad y generación de empleo.

13.3 REGIONAL

13.3.1 Hacer de Pamplona el municipio líder en el área de influencia por el aprovechamiento de sus ventajas competitivas; geoespaciales, sociales, culturales y productivas y por la calidad de vida de sus pobladores.

Artículo 14. ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

14.1. ESTRATEGIA INCREMENTO DE LA HABITABILIDAD

El Ordenamiento Territorial define los Programas y Proyectos que se hace necesario ejecutar para permitir que los habitantes del área Urbana y Rural de Pamplona alcancen una mejor calidad de vida en equilibrio con el manejo sostenible de los recursos naturales, por esto se alcanzarán parámetros óptimos de calidad y cantidad de vivienda, ampliación de cobertura y calidad en salud, mejor conectividad dentro y fuera del Municipio, altos niveles de formación académica contextualizada con la realidad y seguridad ciudadana para la convivencia pacífica.

14.2. ESTRATEGIA DE COMPETITIVIDAD ECONOMICA.

Los grandes ejes alrededor de los cuales se potencializa económicamente el Municipio son los servicios asociados a la Educación y la producción agropecuaria, por esto se requiere a una población urbana capacitada para optimizar al personal estudiantil foráneo y el fortalecimiento de la asistencia técnica al productor, la capacitación y transferencia de tecnologías adecuadas a la realidad rural de Pamplona, la conformación de grupos asociativos de trabajo y proyectos que le den valor agregado a los productos que cosecha el habitante de la zona rural.

A largo plazo se proyecta un Municipio con producción agropecuaria sostenible e industrialización de productos cárnicos, vacunos y vegetales, lo que se podrá alcanzar a través de varios proyectos pero fundamentalmente con la ejecución y puesta en marcha del Centro de Acopio y el Centro de Procesamiento Agroindustrial.

El Municipio colocará a disposición de la Universidad de Pamplona, su capacidad de gestión para garantizar que tal como lo proyecta la Visión de ésta institución se convierta en el mejor Centro Educativo del Oriente Colombiano; paralelamente se concertará con Instituciones Públicas y Privadas de Educación Secundaria y Universitaria las actividades a seguir para hacer de Pamplona la “Ciudad Educadora” por excelencia con impacto regional, nacional e internacional.

Las instituciones del sector público y privado deben orientar su planificación alrededor del Ordenamiento Territorial y Planes de Desarrollo Municipales, con el fin de convertir a Pamplona en Municipio líder de la Región Suroccidental del Departamento.

14.3. ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

A través de Convenios Interinstitucionales, el Municipio administrará las áreas estratégicas adquiridas y las que se adquieran en el futuro para conocer, conservar y utilizar los recursos naturales y mediante modelos sostenibles implementados en estas áreas sensibilizar y capacitar a las comunidades para la conservación y preservación del Medio Ambiente.

El Municipio debe dar cumplimiento a la Zonificación Rural propuesta por el P.B.O.T., socializando la información y permitiendo que el Comité de Educación Ambiental lidere dicho proceso en conjunto con CORPONOR la UMATA y la Oficina de Planeación Municipal; también debe garantizarse la gestión de recursos y que la inversión y planificación de actividades de todas las Instituciones presentes en el Municipio giren en torno al diseño de programas y proyectos del Ordenamiento.

La Educación Ambiental Formal y No Formal se encargará a largo plazo del cambio cultural que se requiere para hacer del Municipio un área territorial que garantice el cumplimiento de los principios del desarrollo sostenible.

Para disminuir los índices de Contaminación Ambiental del área Urbana es fundamental que la autoridad ambiental en conjunto con la Administración Municipal ejecuten un programa de control y vigilancia sobre las actividades generadoras del impacto, y se gestione con Entidades de Educación Superior el diseño y transferencia de tecnologías para la prevención, corrección, compensación y mitigación de los efectos.

14.4. ESTRATEGIA PARA LA PRESERVACION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

Canalizando recursos del Orden Nacional e Internacional debe continuarse la recuperación de los bienes muebles e inmuebles que aún existen dentro del Centro Histórico y mediante el Código de Urbanismo y un diagnóstico actualizado formular una legislación detallada para la preservación del Patrimonio Histórico-Cultural Urbano.

La Universidad de Pamplona y el Instituto Superior de Educación Rural ISER deben crear líneas de investigación para la realización de un diagnóstico cultural-rural que permita la planificación para la recuperación de la memoria histórica del Municipio.

Por ser Pamplona ciudad estudiantil, la presencia de grupos provenientes de diferentes regiones del país, se hace notorio el nacimiento de una culturización que puede a largo plazo cambiar las costumbres del pamplonés; requiriéndose que la Universidad de Pamplona y la Administración Municipal diseñen una propuesta a largo plazo para disminuir el crecimiento paulatino de este factor.

14.5 ESTRATEGIA PARA LA CRECION DE EMPLEO.

Por ser pamplona centro de provincia, es sitio de confluencia de muchas personas que ven en su territorio un lugar de oportunidades, por lo cual se debe incentivar la formación de empresas de economía mixta y el establecimiento de empresas o industrias de producción agro industrial, textil y similares.

14.6. ESTRATEGIA PARA EL FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

la administración municipal deberá diseñar un plan de desarrollo economico y fortalecimiento institucional que le permita lograr el saneamiento fiscal al final de la vigencia del presente plan.

Artículo 15. PLANES Y PROGRAMAS

15.1 PLANES Y PROGRAMAS PARA LA ESTRATEGIA DE EMPLEO Y MEJORAMIENTO DE SERVICIOS COLECTIVOS BÁSICOS.

OBJETIVO: Con el ánimo de generar empleo, disminuir las deficiencias en la prestación de los servicios básicos a la comunidad, reducir la desigualdad entre los diversos sectores y mejorar las condiciones de vida de la población, se adoptan las siguientes programas de acción:

1. Formación de Empresas de Economía Mixta y de la microempresa comunitaria.
2. Conformación de un sistema de mercadeo y de distribución de alimentos.
3. Construir una central de abastos, que permita almacenar y comercializar los productos de la región a mejores dividendos que beneficie a los campesinos o habitantes del sector rural.

4. construir un centro de desarrollo agroindustrial que permita desarrollar técnicas de desarrollo agrícola y colocar el valor agregado a los productos que se dan en la región.
5. terminar la construcción del terminal de transportes para organizar este sector y convertirlo en un verdadero generador de economía.

15.2 PLANES Y PROGRAMAS PARA LA ESTRATEGIA DEL FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL.

OBJETIVO: Se proponen las siguientes planes generales con el fin de mejorar la Administración Municipal en el cumplimiento de sus funciones de una manera oportuna y eficiente:

- * Orientación y control del Desarrollo Municipal.
- * Fortalecimiento Administrativo.
- * Fortalecimiento fiscal y racionalización del gasto público.

Para la implementación de los planes anteriores es necesario llevar a cabo las siguientes programas:

- * Implantar el Plan de Desempeño firmado con el Ministerio de Hacienda, para racionalizar los gastos de funcionamiento.
- * Reestructurar las deudas municipales, concertando con las instituciones a las que se les adeuda los plazos, los intereses y formas de pago.
- * Mejorar la eficiencia de la alcaldía mediante la estructuración y tecnificación de sus Secretarías.
- * Aumentar los ingresos municipales mediante la ampliación equitativa de la base tributaria y la puesta en marcha de un eficiente y moderno sistema de cobro y control y cobro de valorización de las obras que ejecute el municipio y de las demás que logren el desarrollo del municipio.
- * Crear el sistema municipal de valorización.
- * Implementar la participación en la plusvalía.

- * **CREACIÓN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL:** Créase el Sistema de Información Municipal como herramienta para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

15.3. PLANES Y PROGRAMAS PARA LA ESTRATEGIA "INCREMENTO DE LA HABITABILIDAD".

PLAN DE VIVIENDA.

OBJETIVOS.

- Gestionar el desarrollo de proyectos de vivienda tanto en el perímetro urbano como en las zonas de expansión urbana.
- Mejorar la infraestructura de la vivienda rural para garantizar condiciones sanitarias y espacios físicos adecuados que les permitan mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
- Fomentar las condiciones favorables para el desarrollo de soluciones de vivienda para las familias de municipio de Pamplona.

PROGRAMAS.

PROGRAMA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Definición: El déficit de vivienda de los hogares del área urbana alcanza niveles significativos, siendo de especial interés aquellas que corresponden a los estratos 1 y 2, por ser estos los sectores más vulnerables de la población, por lo tanto se requiere gestionar recursos que permitan la construcción de viviendas de interés social, acorde a un censo ajustado a la realidad.

PROGRAMA DE REUBICACIÓN DE VIVIENDAS.

Definición: En el área urbana del municipio existen algunas zonas en las cuales se han venido presentando problemas de erosión y de remoción que han colocado en riesgo la integridad física de las personas que habitan en estos lugares, por lo cual se hace necesario desarrollar proyectos que permitan realizar estudios geotécnicos para evaluar mediante análisis costo / beneficio la ejecución de medidas de mitigación o reubicación de las viviendas.

 **PROGRAMA REDENSIFICACION DEL AREA URBANA.**

Definición: De acuerdo con la zonificación propuesta por el PBOT redensificar las zonas de la actual área urbana, acorde con las normas previstas en el código de urbanismo y el proyecto de acuerdo que reglamente la ordenación del territorio.

 **PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA RURAL.**

Definición: las condiciones económicas de los habitantes del sector rural no han permitido contar con recursos propios para realizar inversiones que permitan mejorar las condiciones de infraestructura de la vivienda, por lo cual se hace necesario desarrollar este programa para gestionar los dineros necesarios que permitan realizar las obras requeridas.

PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS.

OBJETIVOS.

- Garantizar a los habitantes del sector urbano, la prestación eficiente de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo aumentando los índices de cobertura de los servicios de Aseo, Acueducto y Alcantarillado.
- Realizar el manejo integral de residuos sólidos como un tratamiento sostenible para proyectar una planta que posea cobertura local y regional.
- Construir un sistema de tratamiento de residuos líquidos para disminuir los altos índices de contaminación del Río Pamplonita a su paso por el área urbana.
- Garantizar la prestación del servicio de acueducto a la población urbana actual y aquella que se asiente en las áreas de expansión, mediante la búsqueda de nuevas fuentes de abastecimiento y el desarrollo de un proyecto de sensibilización y capacitación en uso adecuado del recurso hídrico.

PROGRAMAS.

PROGRAMA ACUEDUCTO.

Definición: Con este programa se busca mejorar las redes de distribución y captación del acueducto municipal, para garantizar la prestación del servicio al 100% del territorio del casco urbano, mejorando con ello la calidad de vida de los habitantes.

Educar a las personas en el cuidado de las fuentes hídricas y en el buen uso del recurso.

Asimismo se quiere lograr que el sector rural cuente con la infraestructura necesaria que garantice la prestación del servicio con calidad y continuidad.

PROGRAMA ALCANTARILLADO.

Definición: Es necesario fortalecer la infraestructura de la red de alcantarillado para lograr que el sistema se mantenga en óptimas condiciones de funcionamiento garantizando de esta forma una recolección adecuada de los residuos líquidos y de las aguas lluvias, para su tratamiento y disposición final evitando la contaminación del Río Pamplonita.

Culminar la última etapa del PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO e iniciar la reposición de redes de alcantarillado.

PROGRAMA ASEO.

Definición: La prestación de este servicio público se optimizará mediante la educación a la comunidad para la separación de los residuos a nivel de la vivienda, la ampliación de la cobertura en recolección y la construcción de un sistema de manejo integral.

PROGRAMA TELEFONIA.

Definición: Ampliar la cobertura del servicio en sectores donde la prestación del servicio es deficiente (Cristo Rey, Juan XXIII, Santa Marta, Cariongo y El Progreso) y garantizar la prestación del mismo en las áreas de expansión propuestas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

 **PROGRAMA ELECTRIFICACION.**

Definición: Reponer las redes que se encuentren deterioradas y ampliar la cobertura del alumbrado público.

Se aumentará la cobertura a nivel rural en todas las veredas del municipio.

 **PROGRAMA GAS.**

Definición: Optimizar la prestación del servicio, mediante la implementación de un plan de contingencia en los centros de distribución e iniciar los estudios de factibilidad para la instalación de una red domiciliaria de repartición de gas.

 **PROGRAMA SERVICIOS CONEXOS.**

Definición: Este programa contiene proyectos que ordenan el territorio mediante la reubicación de la Plaza de Ferias y el Cementerio, debido a los impactos ambientales que generan hacia las áreas residenciales cercanas

PLAN VIAL.

OBJETIVOS:

- Eliminar la movilización del tráfico pesado por el centro de la ciudad para evitar la afectación con ruido, emisiones y afectación de la infraestructura de los habitantes del área urbana.
- Construir nuevas vías que permitan el desarrollo urbanístico de la ciudad y ejecutar el mantenimiento de la red vial actual.
- Construir de nuevas vías rurales y dar mantenimiento a las ya existentes para garantizar la conectividad y fortalecer el intercambio comercial.

PROGRAMAS.

 **PROGRAMA DE VARIANTES.**

Definición: con este programa se busca recuperar el centro histórico de la ciudad y de igual forma consolidar una vía adecuada para el tráfico de automotores de alto tonelaje que en los últimos años han causado un gran

deterioro a muchas de las viviendas de la ciudad, ya que su recorrido es prácticamente por el centro de la ciudad.

 **PROGRAMA DE VIAS RURALES.**

Definición: se debe lograr una conectividad vial que permita una mejor comunicación entre el área urbana y el sector rural, garantizando vías adecuadas y dignas, garantizando de esta forma el mejoramiento de la comercialización de los productos agropecuarios y el acceso a bienes y servicios.

 **PROGRAMA DE VIAS URBANAS.**

Definición: con este programa se garantizará la recuperación y apertura de nuevas vías que permitan una mejor conectividad entre los diferentes sectores que componen la división política territorial urbana, ya que la actual malla vial en algunos sectores de la ciudad de Pamplona esta en alto grado de deterioro y se realizó la apertura de vías pero nunca se han adecuado.

Así mismo se pretende garantizar que la distribución que actualmente se ha dado al desarrollo urbanístico de la ciudad, sea respetada y se pueda dar cumplimiento a lo consagrado dentro del decreto 1504 que reglamenta el espacio público


PLAN DE RIESGOS Y AMENAZAS.

Con base en la zonificación de riesgo y teniendo en cuenta los antecedentes de los sectores periféricos y/o ubicados en zonas de alto riesgo dentro del perímetro urbano del municipio, se deben ejecutar una serie de programas y proyectos para la mitigación y corrección de los mismos, los cuales deben tener un soporte técnico para poder adelantar la gestión de los recursos necesarios.


OBJETIVOS.

Diagnosticar detalladamente las amenazas y riesgos geológicos existentes en el área urbana, con el objeto de diseñar y ejecutar alternativas de solución que eviten desastres, pérdidas de infraestructura y vidas humanas.

PROGRAMAS

 **PROGRAMA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE ZONAS CON RIESGO A LA EROSION EN EL AREA URBANA.**

Definición: Realizado el diagnóstico geológico del área urbana se encontraron zonas con riesgo por erosión que potencialmente pueden causar daños a infraestructuras físicas y por ende se requiere realizar un diagnóstico detallado y ejecutar un programa de prevención y corrección.

 **PROGRAMA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE AREAS CON RIESGO A PROCESOS DE REMOCION EN MASA.**

Definición: En décadas recientes se han presentado deslizamientos que han ocasionado pérdidas de vidas humanas en sectores de la ciudad que han sido identificados de alto riesgo y ameritan un diagnóstico geológico detallado a una escala que permita ejecutar un plan de reubicación o de construcción de medidas que corrijan o mitiguen la problemática. Es necesario de igual manera extender el diagnóstico a toda el área urbana.

 **PROGRAMA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE AREAS CON RIESGO A PROCESOS DE FLUJO DE LODO E INUNDACIONES.**

Definición: El área urbana del municipio es atravesada por el río Pamplonita y existen afluentes que cruzan varios barrios de la ciudad, esto genera riesgos sobre la población asentada en el área de influencia directa, por lo tanto se plantean los siguientes proyectos para mitigar o corregir la problemática.

 **PROGRAMA DE EMERGENCIA PARA INCENDIOS FORESTALES EN LAS AREAS CIRCUNDANTES AL PERIMETRO DE PAMPLONA**

Tiene como objetivo el establecer estrategias generales, la organización, responsabilidades institucionales, procedimientos y recursos necesarios, que permitan prevenir, controlar y exigir cualquier tipo de incendio forestal que suceda en los mencionados cerros así como disponer las labores de restauración para las áreas quemadas.

Integrantes de la comisión Municipal para la prevención y mitigación de incendios forestales.

- Dirección de Prevención y Atención de Desastres.
- Cuerpo oficial de Bomberos.
- EMPOPAMPLONA.
- CENTRALES ELECTRICAS.
- Policía Nacional (Ecológica Ambiental).
- Defensa Civil.
- Cruz Roja.
- CORPONOR.
- Ministerio del Medio Ambiente.

PLAN SALUD.

OBJETIVOS.

- ◆ Reglamentar que todas las instituciones de salud implementen un plan educativo con programas de promoción de la salud y prevención de la enfermedad buscando con ello disminuir las tasas de morbilidad y mortalidad en el área urbana y rural.
- ◆ Descentralizar la salud municipal dando cumplimiento a los requisitos exigidos por el Ministerio de Salud mediante fases programadas por la administración municipal.
- ◆ Desarrollar un programa único de recreación y deporte que garantice la integración y participación de todas las personas.
- ◆ Reglamentar las medidas de control bacteriológico de los acueductos urbanos y rurales.
- ◆ Exigir el certificado de control de emisión de gases a todos los vehículos que circulan por el municipio.
- ◆ La gestión para la consecución de recursos se orientará a las inversiones necesarias para dotar a las promotoras y los puestos de salud de Galán y Santa Martha en el área urbana y los existentes en el área rural.
- ◆ La prevención para reducir los índices de morbilidad se enfocará hacia un programa de inmunización para cubrir el 15% de la población restante por cubrir y a la ejecución de programas de capacitación entorno a las 10 primeras causas de morbilidad y mortalidad.

- ◆ Alcanzar la reducción en un 90% de la prevalencia de malos hábitos de higiene y nutrición de la población escolarizada mediante el programa Escuelas Saludables.
- ◆ La capacitación en violencia intrafamiliar salud sexual y reproductiva se enfocará a la población entre los 5 y los 24 años.
- ◆ La atención al adulto mayor de 65 años será prioritario con el objeto de garantizar una cobertura de 600 adultos por periodos trianuales.
- ◆ El saneamiento básico a través de sus programas de control y prevención garantizará la calidad de los alimentos manipulados por vendedores ambulantes y los comercializados en establecimientos legalizados.
- ◆ La descentralización en salud se realizará gradualmente y la administración municipal deberá conformar un equipo permanente de trabajo a lo largo del proceso.
- ◆ El régimen subsidiado deberá garantizar la cobertura al 100% de la población buscando preferiblemente favorecer a los niveles 1 y 2 en toda el área territorial.
- ◆ Exigir el manual de procesos de bioseguridad a todos los establecimientos que manejen y produzcan insumos de consumo humano
- ◆ Eliminar el manejo de lácteos sin pasteurizar.
- ◆ Exigir a los establecimientos comerciales el cumplimiento de las normas higiénicas, salubridad y calidad en sus productos
- ◆ Establecer los mecanismos de vigilancia y control de la calidad de prestación del servicio a todas las instituciones de salud.
- ◆ Estimular la afiliación al régimen contributivo.
- ◆ Promover el desarrollo y actualización tecnológica de las instituciones de salud.
- ◆ Desarrollar el plan educativo con programas en nutrición, E.D.A., I.R.A. crecimiento y desarrollo salud sexual y reproductiva, violencia intra familiar, hipertensión arterial, higiene oral y aseo corporal, consumo de sustancias psicoactivas alcohol y tabaquismo, programas de CEA de mama y cuello uterino.

PROGRAMAS

PROGRAMA PROMOCIÓN Y PREVENCIÓN.

Definición: Con la ejecución de este programa se disminuirán los casos de morbilidad y mortalidad diagnosticados a niveles menos significativos que los actuales, por lo tanto a

través de la infraestructura existente y recurso humano se adelantarán en los puestos de salud proyectos dirigidos a la población más vulnerable.

 **PROGRAMA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS ESPECIALES.**

Definición: El Hospital San Juan de Dios y la Clínica Pamplona se convierten en los principales generadores de residuos especiales en la ciudad, junto a ellos existen otras entidades, que no realizan un adecuado manejo y disposición final, permitiendo la llegada al actual relleno sanitario de desechos patógenos de alta peligrosidad al contacto con los operarios y que producen un alto impacto ambiental en el área de influencia directa.

 **PROGRAMA DESCENTRALIZACIÓN DE LA SALUD MUNICIPAL**

Definición: Paulatinamente de acuerdo con los procedimientos y fases establecidos en la normatividad respectiva, las administraciones municipales, en el período de ejecución del PBOT procederán a descentralizar la salud municipal, para optimizar las inversiones de acuerdo con la priorización real de la problemática

 **PROGRAMA COBERTURA (ASEGURAMIENTO, VIGILANCIA Y CONTROL)**

Definición: La ampliación de la cobertura en el SISBEN se requiere para que la población urbana y rural acceda a la prestación del servicio, asegurando la calidad y disminuyendo el número de personas desprotegidas que no poseen recursos económicos para cancelar servicios o sufragar emergencias.

PLAN EDUCATIVO.

 **VISIÓN**

La formación de ciudadanos conocedores de sus derechos y obligaciones respecto a la colectividad que, a partir del conocimiento y la identificación con la propia ciudad, lleven a cabo una acción participativa y transformadora de la misma. Garantizando la permanencia dentro del sistema educativo, mediante el desarrollo de programas que permitan mejorar la calidad, ampliando la cobertura con equidad social, formando los ciudadanos que la región requiere.

 **MISION.**

Consolidar a Pamplona como ciudad educadora del oriente, y contribuir en el desarrollo de la educación que le permita construir un municipio de gente creativa, con capacidad para aprender, pensar y producir en equipo; altamente capacitada para competir intelectual y académicamente a nivel departamental y nacional, aplicar y desarrollar

tecnologías; dispuesta a transformar la economía mediante una mejor y más eficiente utilización del conocimiento, la técnica, la ciencia y los recursos naturales. Un municipio en la que las personas convivan democráticamente en la tolerancia, el respeto a la diferencia, el ejercicio diario del diálogo y en La Paz.

OBJETIVOS

- ǀ Fortalecer los servicios educativos en los niveles de Preescolar, Educación Básica, Media y Superior, para que las actuales y próximas generaciones logren unos mejores niveles de vida.
- ǀ Promover las acciones necesarias para diseñar, ejecutar, controlar y evaluar un Plan Integral de capacitación, actualización y perfeccionamiento docente y directivo – docente, como elemento fundamental dentro de los criterios de una enseñanza de amplia cobertura con calidad y equidad.
- ǀ Fortalecer los modelos de organización educativa que se vienen gestando al interior de las Instituciones Educativas con los procesos de construcción de sus Proyectos Educativos Institucionales.
- ǀ Promover la cultura de la sistematización y evaluación permanente de aquellas experiencias administrativas – pedagógicas que a mediano y largo plazo demuestren ser exitosas e incentivarlas tanto Institucional como individualmente.

PROGRAMAS

PROGRAMA DE REORGANIZACION DEL SECTOR EDUCATIVO

Definición: En este marco, la reorganización del sector educativo está fundamentada en criterios de cobertura, equidad, eficiencia y calidad, los cuales se constituyen en pilares básicos de la actual política educativa. Es así como La reorganización apoya la meta de cobertura universal en la educación básica por medio de proyectos orientados al mejoramiento de la eficiencia, al fortalecimiento de la gestión educativa desde las entidades territoriales y a la ampliación de la matrícula en los niveles de preescolar y media. De esta manera, se ofrecerán oportunidades educativas para todos y se aplicará modelos educativos probados.

➤ Mejoramiento en la Equidad.

La reorganización responde al propósito de ejercer una intervención dirigida a los grupos que históricamente han sido desfavorecidos del ingreso al sistema educativo, con el fin de crear posibilidades efectivas para el ejercicio del derecho a una educación de calidad en condiciones de equidad, distribuyendo de manera equitativa, entre los municipios, todos los recursos destinados a la educación, especialmente los del situado fiscal (transferencias), de acuerdo con estándares técnicos nacionales.

➤ **Aumento de la Eficiencia.**

El proceso de reorganización definirá mecanismos que procuren una asignación óptima de recursos y su utilización de acuerdo con las condiciones regionales. La eficiencia mejorará en la medida en que los recursos disponibles sean bien administrados.

➤ **Mejoramiento de la Calidad.**

La reorganización permitirá crear condiciones administrativas en las instituciones y libera recursos para ser asignados a financiar factores asociados a la calidad, mediante la formulación y ejecución de un Plan Progresivo de Calidad.

 **PROGRAMA PERMANENCIA EN EL SISTEMA EDUCATIVO**

Definición: Garantizar la permanencia dentro del sistema educativo, mediante el desarrollo de programas que permitan mejorar la calidad, ampliando la cobertura con equidad social.

 **PROGRAMA REORGANIZACIÓN DEL RECURSO HUMANO E INFRAESTRUCTURA FÍSICA.**

Definición: Transformar las condiciones materiales y tecnológicas de las instituciones educativas, para ofrecer condiciones que hagan grata y digna la vida escolar ya que el municipio cuenta con una buena infraestructura física que permite optimizar el recurso humano y lograr un fortalecimiento de la infraestructura.

 **PROGRAMA AMPLIACIÓN DE COBERTURA**

Definición: Garantizar la permanencia de los niños del Sector Rural y Urbano dentro del sistema educativo y aumentar la cobertura del servicio.

PLAN RECREACION Y DEPORTES.

La creación y operatividad de la junta municipal de deportes de Pamplona, debe proceder con claridad y eficacia al liderazgo en la planificación y coordinación de la filosofía y política que debe tener el deporte, la recreación y la educación física para la comunidad Pamplonesa.

OBJETIVOS

Lograr que se genere una cultura lúdica deportiva para el cambio en la planificación, organización y ejecución de planes, programas y proyectos de la recreación y deporte, capacitando a personal administrativo y operativo para que asuman el papel de agentes dinámicos y logrando la adecuación, construcción y dotación de escenarios deportivos.

Desarrollar en la infancia y la juventud valores a través de la práctica del deporte y la recreación.

Coordinar programas y servicios recreativos con instituciones como cajas de compensación, centros educativos e instituciones oficiales y privadas y organizaciones no gubernamentales.

Capacitar líderes urbanos y rurales para que fomenten la práctica de la recreación y el deporte en las comunidades de donde proceden.

PROGRAMAS

PROGRAMA DE DOTACION E INFRAESTRUCTURA

Definición:

Es prioridad además hacer que los escenarios que están bajo el manejo de la junta municipal de deportes, sean unos escenarios rentables que propicien mecanismos de autofinanciación y a su vez de manera racional y evaluada mejoren las condiciones individuales, sociales de los agentes involucrados.

En el corto plazo dotar a la ciudad de Pamplona de una infraestructura física que permita desarrollar todo tipo de actividades lúdico-deportivas y contar con escenarios adecuados para la práctica del deporte.

PROGRAMA DE ESCUELAS DE FORMACION DEPORTIVA.

Definición: La participación de toda la comunidad interesada en sacar adelante el deporte de Pamplona, debe ser una prioridad en la planificación, coordinación y ejecución de los programas y actividades propuestas.

Por esto se debe fomentar la creación de escuelas de formación deportiva en deportes específicos para que se fomente la alta competitividad y generación de representantes para torneos nacionales e internacionales.

Igualmente es fundamental la integración de r los estamentos educativos, civiles, eclesiásticos y militares del municipio de Pamplona en torno al desarrollo de la educación física, la recreación y el deporte.

La promulgación y elaboración del plan de desarrollo deportivo, recreativo y de educación física, para la ciudad de Pamplona, debe ir acompañado como finalidad y directriz la adopción de una conciencia deportiva que se logra con responsabilidad y disciplina.

CAPITULO 2. DE LA CLASIFICACION DE LOS USOS DE SUELO

Artículo 16. CLASES DE USO DEL SUELO.

De acuerdo con los artículos 30, 31, 32, 33, 34 y 35 de la ley 388 de 1997, el POT de Pamplona, contempla norma de uso y manejo para el suelo urbano y rural, suburbano y de protección, de acuerdo con las siguientes definiciones.

- **EL SUELO URBANO**

Está constituido por las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.

- **EL SUELO RURAL**

Está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, recreativos, institucionales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

- **EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**

Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

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

Dentro de la categoría de suelo de expansión urbana podrán incluirse áreas de desarrollo concertado a través de procesos que definan la convivencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. El suelo de expansión urbana está delimitado entre el perímetro actual de la zona urbana y el propuesto que se encuentra dentro del Plano de Zonificación Urbana del Ordenamiento Territorial.

- **EL SUELO DE PROTECCIÓN**

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas, culturales y ambientales formar parte de las áreas de utilidad pública para las infraestructuras de provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse o de utilizarse en actividades productivas agropecuarias, forestales u otras.

Artículo 17. DEFINICIÓN DE LOS PERÍMETROS DE LAS CLASES DE USO

Los mapas No. 24 Uso actual del Suelo- y No. 25, Uso propuesto del suelo, muestran los perímetros de cada una de las categorías mayores de uso del suelo, a saber; suelo urbano, suelo rural, suelo de expansión urbana.

Parágrafo: La variación de estos perímetros sólo podrá realizarse teniendo en cuenta los procedimientos exigidos por la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios:

Solicitud argumentada por parte de una organización de base como las juntas de acción comunal, ONG y la Administración municipal y deberá argumentarse en los siguientes parámetros:

- ☞ El correspondiente estudio que respalde la argumentación.
- ☞ Que la solicitud esté respaldada por firmas de la comunidad.
- ☞ Que tenga el concepto de la autoridad ambiental.
- ☞ Concepto del Consejo Territorial de Planeación.
- ☞ Para su adopción deberá ser presentado al Concejo Municipal.

CAPÍTULO 3. USOS GENERALES DEL SUELO

Subcapítulo 1. USOS URBANOS

Artículo 18. DEFINICIONES

Se consideran los siguientes usos del suelo en el área urbana:

- ☞ Usos relativos al espacio público
- ☞ Usos según la actividad permitida

Los usos relativos al espacio público junto con los Usos de Protección a que se hará referencia en el Subcapítulo 4 son estructurantes y, por tanto, prevalecen sobre los demás usos.

*** 18.1. USOS RELATIVOS AL ESPACIO PÚBLICO**

De acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 del decreto 1504 de 1998, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales y rurales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas y en el caso de Pamplona rurales colectivos que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. El espacio público comprende:

- ☞ Los bienes de uso público, es decir, aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al disfrute colectivo, como Parques, Plazuelas, vías, Andenes, Y complementarios como Antejardines y Fachadas, Museos etc.
- ☞ Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

- ☞ Los elementos constitutivos del espacio público pueden ser naturales y artificiales o contruidos. Además forman parte de él elementos complementarios tales como la vegetación natural o intervenida y el amoblamiento urbano, este último constituido por el mobiliario urbano y los elementos de la señalización, tal como se describen el artículo 5 del decreto 1504 de 1998, si bien ellos son considerados al nivel de tratamientos o manejos de las áreas que los encierran los elementos naturales, es especial las áreas de protección del sistema orográfico, del sistema hídrico y las áreas de interés ambiental, forman parte y se definen dentro del suelo de protección.

Para los fines de este acuerdo, los usos relativos al espacio público se han agrupado así:

a. Espacio público actual:

- ☞ Áreas del sistema vial
- ☞ Áreas recreativas de uso público
- ☞ Áreas de servicios públicos
- ☞ Áreas histórico-cultural

b. Usos de dominio privado:

- ☞ Áreas recreativas privadas
- ☞ Áreas para la conservación de bienes privados de interés público

18.2 USOS SEGÚN LA ACTIVIDAD PERMITIDA

Son aquellos suelos caracterizados por el desarrollo de una actividad especializada o múltiple. Son en particular:

- a. Áreas de uso residencial
- b. Áreas de uso comercial
- c. Áreas de uso industrial
- d. Áreas de uso institucional
- e. Áreas de uso múltiple

Artículo 19. ÁREAS DEL SISTEMA VIAL

Son áreas o bienes de uso público destinados a circulación peatonal y vehicular, como los elementos del perfil vial, a saber: Calzadas, carriles, separadores, bermas y andenes, túneles y puentes peatonales, escalinatas, ciclovías, ciclopistas, caminos y servidumbres, áreas para mobiliario urbano y señalización, escalinatas, rampas para discapacitados, áreas de estacionamiento para vehículos y motocicletas bajo espacio de uso público; y los componentes de los cruces o intersecciones, como esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos. La Fachada y Los antejardines de propiedad privada se consideran también parte integral del perfil vial y del espacio público, con limitaciones al uso público.

Las zonas de reserva vial son áreas o franjas de terreno o inmuebles necesarios para la construcción futura de una vía pública o para su ampliación y para las infraestructuras de transpone correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva vial deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Oficina de Planeación Municipal sobre los cuales no se podrá autorizar intervención de ningún tipo, por lo cual no se otorgaran licencias de construcción o permisos de remodelación o adecuación.

Según su régimen jurídico, las áreas del sistema vial pueden ser de uso público y uso restringido o privado:

Entre las áreas viales de uso público se destacan las vías del sistema vial general o arterial y las vías de la red local de los barrios o urbanizaciones, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador, con sus correspondientes cruces o intersecciones.

Las áreas viales de uso restringido o privado están conformados por las vías privadas comunales de las agrupaciones o conjuntos, con sus correspondientes plazoletas, accesos, bahías y parqueaderos, y las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

El dimensionamiento de las vías y características de las mismas de acuerdo con la normatividad internacional vigente es:

*** TIPOS DE VIAS**

Vías Arterias o Vías Principales del Plan Vial, que incluyen las vías V-1, V-2, V-3 y V-4.

Vías Locales, que corresponden a las vías V-5, V-6, V-7 y V-8.

*** ANCHOS LIMITES DE LAS VIAS LOCALES**

Los anchos límites de las vías arterias serán los siguientes:

Vías Tipo V-3 de 30 a 40 mts
Vías Tipo V-4 de 15.50 a 19.50 mts

*** ANCHOS LIMITES DE LAS VIAS LOCALES**

Los anchos mínimos de las vías locales serán los siguientes:

Vías Tipo V-5 - 13.50 mts vía urbana de penetración a los barrios.
Vías Tipo V-6 - 10 mts vías urbana de acción a cada barrio
Vías Tipo V-7 - 7 mts vías peatonal y ocasionalmente vehicular.
Vías Tipo V-8 - 4 mts peatonal únicamente.

*** SECCIONES DE LAS VIAS**

Las secciones de las vías mencionadas en los numerales anteriores serán los siguientes:

Vías V-1:

Andenes: 7.40 mts (Zona dura 3 mts y zona verde 4.40 mts)
Berma: 7.50 mts
Separadores laterales. 3 mts.
Calzada Central vehicular: 10 mts.
Separador central: 8.40 mts.

Vías V-2:

Andenes: 7.40 (zona dura 3 mts y zona verde 4.40 mts)
Calzada vehicular: 10.50 mts
Separador central: 8.40 mts

Vías V-3:

Andenes: 5 mts (zona dura 2 mts y zona verde 3 mts)
Calzada vehicular: 7.50 mts
Separador central: 5 mts

Vías V-4:

Andenes: 2.50 (zona dura 1.50 mts y zona verde 1 mts)
Calzada vehicular: 10.50 mts a 14.50 mts

Vías V-5:

Andenes: 2 mts (zona dura 1.20 mts y zona verde 1.80 mts)
Calzada vehicular: 9.50 mts

Vías V-6: (dos alternativas)

1. Andenes: 2.00 m, (Zona dura 1.20 m. y zona verde 0.80 m.)

Calzada vehicular: 6.00 m.

2. Andenes: 1.50 m. (Zona dura 1.00 m. y zona verde 0,^0 m.) Calzada vehicular: 7.00 m.

Vías V-7: (dos alternativas)

1. Zonas verdes laterales: 1.45 m. (Una a cada lado - 2.90 m.) Zonas duras centrales: 1.20 m. (Una a cada lado - 2.40 m.) Zona verde central: 0,70 m.

2. Zonas verdes laterales: 0.80 m. (Una a cada lado - 1.60 m.) Zona dura central: 4.40 m.

Vías V-8: (dos alternativas)

1. Zonas duras laterales: 1.50 m. (Una a cada lado - 1.50 m.)

2. Zonas verdes laterales: 2.00 m. (Una a cada lado - 2.00 m.)

* CESIONES

Para la determinación de las áreas de cesión se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores correspondientes, a las especificaciones y a la clasificación de vías explicadas en los puntos anteriores que en todos los casos deberán tener una franja de control ambiental conformada por áreas verdes arborizadas.

Los perfiles de las vías correspondientes deberán ser las anteriores anotadas, consignadas en el plano respectivo determinadas dentro del código de urbanismo.

Toda urbanización deberá ceder a título gratuito la totalidad del área requerida para la conformación del sistema vial local de uso público.

Parágrafo: El municipio de Pamplona a través de la Secretaria de Planeación deberá realizar el inventario de los espacios públicos que no tienen título a favor del municipio para que posteriormente la Oficina de asesoría Jurídica y La Secretaria de Gobierno inicien la Legalización de estas zonas.

Artículo 20. AREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO

Son áreas de uso público destinados a la articulación, encuentro y recreación, La recreación puede ser activa o pasiva. La primera requiere de la presencia de infraestructura o instalaciones para el albergue o disfrute de los usuarios. La segunda solo requiere del paisaje, para su contemplación.

Son áreas o bienes destinados a la recreación activa entre otros:

- * Las plazas, parques y similares, en que el uso recreativo público constituye el uso principal; se ha propuesto además un sistema verde municipal a partir de una red de áreas que puedan satisfacer dentro de la perspectiva de densificación que existe la necesidad de área verde por habitante y la oferta de un nivel de calidad de vida dentro del área urbana.
- * Las áreas verdes de los barrios que, aunque no tengan el carácter de plazas o parques, son aptas para la recreación activa como zonas para polideportivos y senderos o caminos ecológicos.
- * Las áreas o edificaciones a cargo del municipio, destinadas a la recreación pública activa, tales como escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.
- * Otras áreas de propiedad estatal destinadas a la recreación pública activa.

Son áreas o bienes de recreación pasiva los siguientes, entre otros:

- * Ciertas plazas o parques con valores urbanísticos, arquitectónicos o culturales vulnerables a las formas de recreación activa.
- * Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones, por lo general empradizadas o arborizadas, destinadas a la ambientación y/o al control de riesgos.
- * Las zonas verdes de aislamiento protección ambiental de las vías. Las rondas de ríos, quebradas, caños, embalses, lagunas.
- * Las áreas de Reserva Forestal del sistema orográfico.
- * Son zonas de reserva para uso recreativo público las áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción de este tipo de obras o proyectos o para su ampliación deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencias de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva deben ser definidas en detalle y delimitada sobre los planos por la Oficina de Planeación Municipal, y para su control y vigilancia se contarán con La Inspección de Policía y el Apoyo de CORPONOR y Saneamiento ambiental, además se tendrá en cuenta el reglamento establecido en el código de urbanismo como política de conservación del espacio público
- * Las urbanizaciones deben ceder, a título gratuito al municipio las áreas necesarias para la conformación del espacio público efectivo (parques, plazas y plazoletas, polideportivos y parque infantiles), en lo establecidos en el decreto 1504 de 1998. Asimismo, para el diseño y construcción de las obras de infraestructura en este tipo de zonas se tendrán en cuenta los índices de ocupación definidos en este acuerdo y además se deben realizar los correspondientes diseños para poder determinar los índices de ocupación y la funcionalidad de los elementos.

Artículo 21. ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Son áreas de uso público restringido destinadas a albergar las instalaciones para el funcionamiento normal de la comunidad, de manera especial las correspondientes a los siguientes servicios públicos:

La Oficina de Planeación Municipal, por solicitud de la empresa prestadora del servicio, determinará y delimitará las zonas de reserva para la construcción o instalación de las infraestructuras correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Toda obra de infraestructura de servicios municipales; como matadero, plaza de mercado, plazas de ferias, otros, deberán dejar en su periferia un área de amortiguación constituida por una barrera suficientemente alta y densa que controle sus impactos, de manera que su localización este en armonía con el medio.

Artículo 22. ÁREAS HISTÓRICO-CULTURAL

Son áreas de carácter público y/o de carácter privado destinadas a la conservación y preservación de obras de interés público y elementos urbanísticos arquitectónicos, históricos, recreativos, artísticos. Arqueológicos, religiosos, de protección del paisaje y otros de valor cultural.

Pueden ser áreas o sitios específicos, como un monumento, un inmueble, una escultura, un mural, una fuente ornamental, un cementerio, una zona arqueológica o un accidente geográfico; o áreas sujetas a usos residenciales, comerciales, recreativos, institucionales u otros, que, además constituyan en si mismas un valor de tipo cultural digno de conservar.

Parágrafo: La Oficina de Planeación Municipal tendrá como herramienta fundamental para el cumplimiento del presente artículo lo consagrado en el Reglamento del Centro Histórico aprobado por la resolución 030 de 1.994 por el Ministerio de Cultura y que hacen parte integral de la ley 397/97 y lo contenido en el código de urbanismo y el estudio de zonificación, los cual se debe tener en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción.

Artículo 23. ÁREAS RECREATIVAS PRIVADAS

Son áreas recreativas de propiedad privada o servicio restringido a determinadas personas, gremios o colectividades. Entre ellas se encuentran las siguientes o las que se autoricen en el futuro:

- * Clubes campestres
- * Clubes deportivos
- * Áreas recreativas de inmuebles institucionales de propiedad privada o de inmuebles de propiedad pública con carácter de bienes fiscales.
- * Inmuebles y edificaciones donde funcionen establecimientos recreativos de interés para la estructura urbana.
- * Áreas verdes de propiedad privada en agrupaciones, edificios o conjuntos habitacionales y, en general, elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles y edificaciones cuya destinación sea la recreación activa o pasiva de los copropietarios.
- * Áreas destinadas a recreación pasiva de propiedad privada para uso particular o comunal en las zonas de protección de los sistemas orográfico e hídrico.

La construcción y funcionamiento de edificaciones o inmuebles en áreas *recreativas* privadas estarán condicionados a la zonificación vigente y a las reglamentaciones urbanísticas del sector en el cual se localicen y deberá prevalecer la protección del medio ambiente. Ningún proyecto de este tipo podrá adelantarse sin la correspondiente autorización por parte de CORPONOR.

Artículo 24. ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN DE BIENES PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO

Son áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada, que por su localización y condiciones ambientales, culturales y paisajísticas, sean incorporadas como tales a los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, zonas verdes de conjuntos residenciales, antejardines, cerramientos, Jardines cementerios y Fachadas entre otros.

Artículo 25. ÁREA DE USO RESIDENCIAL

Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se puede distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:

25.1 Áreas residenciales de vivienda unifamiliar R1:

Son aquellas en las cuales cada Jote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

25.2 Áreas residenciales de vivienda bifamiliar R2:

Son aquellas en las cuales un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales sometidas al régimen de propiedad horizontal o reglamento de copropiedad.

25.3 Áreas residenciales de vivienda multifamiliar R3:

Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende tres o mas unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos, las cuales comparten como áreas y servicios comunales y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal

25.4 áreas residenciales de conjuntos o agrupaciones R4:

Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales privadas derivadas del régimen de comunidad, y áreas y servicios comunes a toda la agrupación, tales como vías privadas, áreas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros similares.

En todo proyecto de urbanización se deberá ceder, construir y dotar el porcentaje de su área bruta de acuerdo con las normas establecidas en el código de Urbanismo, con destino a las áreas recreativas y otras de uso publico, áreas de equipamiento comunal y áreas públicas complementarias a los sistemas viales, las cuales son conocidas como áreas de cesión tipo A las cuales deberán ser entregadas al municipio a través del Banco Municipal Inmobiliario (Cuando se formalice).

Lo anterior además de la cesión para el sistema vial local, así mismo se tendrán en cuenta las normas establecidas sobre aislamiento posterior, anterior y lateral, antejardines y estacionamientos. Además, en proyectos de urbanización con área superior a 1.200 m2 de construcción se deberá contemplar un área de cesión por equipamiento comunal privado, conocida como cesión tipo B,

Parágrafo: Las notarias, no podrán realizar ninguna parcelación de lotes o legalizar reglamentos de propiedad horizontal si no se cuenta con la aprobación de la Secretaria de Planeación que certifique el cumplimiento de las normas consagradas en el código de Urbanismo de Áreas mínimas de lotes, áreas de sección y las demás contenidas en el mismo.

Artículo 26. ÁREA DE USO COMERCIAL

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios.

De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

26.1 COMERCIO DE COBERTURA LOCAL, C1

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir las siguientes condiciones:

- a. Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje, y que no implica especialización de las edificaciones ni genera o requiere usos complementarios.
- b. Funcionamiento de oficinas profesionales individuales o consultorios médicos o droguerías.
- c. Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de cargue y descargue o de vías de acceso de gran amplitud.
- d. Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estación para vehículos automotores.
- e. Baja a nula generación de empleo

26.2 COMERCIO DE COBERTURA MUNICIPAL O ZONAL, C2

Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona urbana Municipal. Se trata en general de establecimientos

abiertos en edificaciones originalmente residenciales o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el piso de una edificación residenciales; o ubicados en manzanas o centros comerciales o en edificaciones especializadas para el uso comercial. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto significativo, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. En estos establecimientos cumplen las siguientes condiciones:

- a. Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso con exigencia eventual de vitrinas y bodegas.
- b. Funcionamiento de centros profesionales de oficinas o consultorios médicos
- c. Funcionamiento de parqueaderos para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas
- d. Por su tamaño requieren zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado. Por ningún motivo estas actividades se pueden desarrollar sobre el espacio público.
- e. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
- f. Baja a media generación de empleo.

Parágrafo: Los locales Comerciales que se ajusten a la anterior definición deberán cumplir con los requerimiento consagrados en el presente acuerdo y en el código de urbanismo y deberán acondicionar las zonas necesarias de parqueo y zonas de cargue y descargue , evitando así la invasión del espacio publico, por lo contrario y de no cumplir con la normatividad reglamentaria del uso del suelo deberá pagar multas sucesivas por uso del espacio publico, que serán reglamentadas por la Secretaria de Hacienda y Secretaria general y aprobados por el Concejo Municipal mediante acuerdo.

26.3 COMERCIO DE COBERTURA REGIONAL, C3

comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generada más allá de los límites Municipales, es decir, con atracción sobre otros Municipios de la región. Estos tipos de comercios pueden darse agrupados en centros comerciales, centros de Acopio o empresariales que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten áreas y servicios comunales; o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios (almacenes por departamentos, centros de exposición y similares). Por sus características físicas y funcionales, estos tipos de comercio generan un impacto ambiental, social y urbanístico alto, que requieren soluciones o tratamientos especiales. En general cumplen las siguientes condiciones:

- a. Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, construidas especialmente para el uso comercial y la prestación de servicios, con infraestructuras variadas de acceso, cargue y descargue especializados, estacionamiento al aire libre o subterráneo, diversión y otras.
- b. Constituyen centro de empleo con afluencia permanente de trabajadores y por lo general tienden a generar comercios de clase II a su alrededor.
- c. Deberán mitigar sus impactos ambientales y urbanos mediante los correspondientes diseños de mitigación que deberán ser presentados a la Oficina de Planeación y debidamente aprobados por CORPONOR.
- d. Los predios y/o urbanizaciones de tipo comercial tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencia, con algunas diferencias en cuanto a la proporción de las diferentes cesiones, tal como se establece en este acuerdo.

26.4. COMERCIOS INCOMPATIBLES (C4): Son todos aquellos comercios que presentan conflictos de uso con las demás áreas de tipo residencial, institucional y comercial. Dentro de este grupo encontramos: Matadero, plazas de mercado, estaciones de gasolina, lavaderos de carros

Artículo 27. ÁREA DE USO INDUSTRIAL

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines asignados de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos:

27.1 Industria Artesanal, I n1:

Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes y sus características principales son:

- a. Manufactura artesanal y transformación de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- c. No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes baja, sin embargo deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produzca.

27.2 Industria liviana a mediana de bajo impacto ambiental, I n2:

Son fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales:

- a. Procesos de manufactura o transformación mediante técnica, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.

- d. Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.
- e. Dado que su impacto es bajo, deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produzca.

27.3 Industria mediana a pesada de alto impacto ambiental, clase In3:

Son fábricas o medianas y grandes industrias, de alto impacto ambiental y urbanístico, por lo cual presentan restricciones especiales de localización, limitadas sólo a zonas industriales. Sus principales características son las siguientes:

- a- Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, con exigencia de sirios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d. Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u Otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados.
- e. Generación de áreas industriales y de servicios y comercios complementarios a sus alrededores.

Parágrafo: Los predios y/o urbanizaciones de tipo industrial localizados en zonas urbanas y/o en zonas de uso múltiple tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, toda industria deberá presentar su plan de manejo ambiental y tramitar su licencia de acuerdo a lo estipulado con la Ley Ambiental.

Artículo 28. ÁREA DE USO INSTITUCIONAL

Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

- a. Asistenciales o de Salud.
- b. Educativos.
- c. Administrativos.
- d. Culturales.
- e. De Seguridad.
- f. De Culto.
- g. Públicos.

De acuerdo con su cobertura, los usos se clasifican de la siguiente manera:

28.1 Usos institucionales locales, I 1:

Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden, generar en menor escala tráfico, congestión significativa, ruidos, emisiones o afluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, deberán construir las instalaciones para mitigar este impacto. Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Puestos de salud, hospitales, dispensarios, sala-cunas y centros comunales.
- b. Educativos: Guarderías y jardines infantiles
- c. Administrativos: Notarías y servicios aislados de administración privada.
- d. De seguridad: Puestos de Policía.
- e. De culto: Salas de Culto, iglesias, conventos, y similares.

28.2. Usos Institucional de Cobertura Municipal, I 2:

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana Municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. Deberán construir las instalaciones necesarias para mitigar los impactos. Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Centros de salud, hospital, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso.
- b. Educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
- c. Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto, centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- d. Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- d. De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- e. De culto: Centros de culto.

28.3 Servicios institucionales de cobertura regional, I 3:

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la Región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de cargue y descargue y de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Hospitales y Clínicas generales.
- b. Educativos: Establecimientos de educación básica, media y superior.
- c. De seguridad: Cuarteles, cárceles y similares.
- d. Hoteles y centros de convenciones.

- e. Administrativo público o privado.
- f. Turísticos y recreativos.
- g. Terminal de Transporte
- h. Centro de Acopio.
- I Centro de desarrollo Agro Industrial.

Los predios y/o urbanizaciones de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial.

Artículo 29. ÁREA DE USO MÚLTIPLE

Son zonas que, por las características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana, constituyen sectores de atracción de la actividad citadina y por lo tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, Especialmente el comercial.

Las reglamentaciones en las zonas de uso múltiple son las señaladas en los artículos 15, 16, 17 y 18 para los diferentes usos posibles con las restricciones previstas para cada caso.

Artículo 30. DEFINICIONES.

Son aquellos usos existentes en la zona rural, es decir no urbanizada destinada a expansión urbana, y dedicados a la producción económica. Para los fines de este acuerdo, ellos se han diferenciado según el tipo de actividad económica desarrollada y según la intensidad de la misma. Algunos de los usos descritos para la zona urbana también pueden existir en la zona rural, aunque sus densidades índices de ocupación y régimen de cesiones son diferentes. Los usos rurales contemplados en el PBOT para el Municipio de Pamplona son los siguientes:

- a. Usos agropecuarios: Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario intensivo en galpones, agropecuario intensivo, agropecuario semi-intensivo, agro pecuario tradicional.
- b. Usos forestales y mixtos: Forestal productor, silvopastoril.
- c. Uso granjas.
- d. Usos recreacional y turístico.

- e. Usos mineros y de canteras: Siempre y cuando sea recuperación morfológica y ecológica.
- f. Usos Comerciales.
- g. Usos Industriales.
- h. Usos Institucionales.
- i. Usos en Servicios Públicos.
- j. Usos con vivienda de propietarios.

Artículo 31. ZONA AGROPECUARIA

31.1. Uso Agrícola Intensivo bajo invernaderos.

Son cultivos bajo invernaderos, altamente tecnificados e intensivos en utilización de fertilizantes, plaguicidas y mano de obra.

31.2. Uso de Exportaciones pecuarias intensivas en galpones.

Son explotaciones pecuarias en confinamiento de manera especial, galpones avícolas y granjas porcícolas. Ambos tipos de exportaciones requieren la construcción de infraestructura que neutralice el alo impacto ambiental y paisajístico.

31.3. Uso Agropecuario Intensivo

Terrenos planos a suavemente inclinados, con pendientes inferiores al 12 % correspondientes a lo general a valles de origen aluvial, llanuras aluviolacustres y depósitos aluvio-torrenciales.

Son suelos aptos para todos los cultivos propios del clima de la zona y para postereo y que dadas las condiciones predominantes de pequeña y mediana propiedad pueden aprovechar por intensidad o semi-intensidad a partir de un plan de manejo.

31.4. Uso Agropecuario Tradicional

Pueden ser objeto de usos agropecuarios con prácticas tradicionales, con restricciones por erosión. Son terrenos de pendiente suave a moderada, del 12 a 30% y 30 a 60%, aunque con predominio de 12 a 30%, cuyo principal limitante es la susceptibilidad a la erosión hídrica superficial. En consecuencia, estos terrenos pueden ser utilizados para pastoreo de ganado (sin sobrepastoreo), cultivos permanentes y semipermanentes (frutales) y cultivos temporales con prácticas de conservación de suelos (fajinas, control de escorrentería, cultivos con cobertura y otros). En general, en estas áreas el laboreo de la tierra se hace con métodos manuales o con tracción animal y no es permisible el uso de maquinaria pesada. No obstante, el laboreo de la tierra, así como las labores de

mantenimiento y cosecha pueden emplear sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales, fumigadoras, cosechadoras portátiles, riego por goteo y aspersión controlada, entre otros.

El desarrollo de este tipo de usos debe cumplir las normas establecidas en este acuerdo sobre índices de ocupación y afectación de zonas de preservación del sistema hídrico (rondas), y del sistema orográfico.

Artículo 32. ZONA FORESTAL DE AMORTIGUACIÓN

Es un área de protección localizada en los límites del municipio, conformando los linderos con los demás municipios circundantes.

Estos usos nos requieren licencia de ningún tipo, aunque deberán cumplir las normas establecidas en este acuerdo sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema orográfico.

Además el aprovechamiento forestal debe tener en cuenta las normas de la autoridad ambiental competente.

Artículo 33. ZONA RECREACIONAL Y TURÍSTICA.

Son áreas con valores estéticos naturales o contruidos, o con valores de tipo histórico, arqueológico o cultural susceptibles de aprovechar con fines turísticos o recreativos.

Las infraestructuras de aprovechamiento (construcciones) deben, no obstante, guardar armonía con los valores naturales o culturales a aprovechar, así como estar suficientemente alejadas de los sitios con riesgos o amenazas naturales.

En las zonas de preservación de los sistemas hídricos y orográfico y de uso silvopastoril se podrá practicar una recreación de tipo pasivo o contemplativo y se permitirá sólo la construcción de infraestructuras mínimas de apoyo, tales como senderos peatonales, miradores, sitios de campismo controlado y cabañas de acogida, algunas instalaciones necesarias de acuerdo con las normas en singular esta clase de zonas.

Artículo 34. ZONA COMERCIAL RURAL.

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de comercio establecidos en el artículo 16 para la zona urbana: Comercios locales tipo tienda rural, que por lo general sirvan a una vereda o sector de vereda (Clase I); comercios de cobertura zonal, que sirven a un conjunto de veredas o a todo el Municipio (Clase II); y comercios de cobertura regional, cuya influencia trasciende los límites municipales (Clase III).

Los establecimientos comerciales de clase I son compatibles con la mayoría de usos, mientras que los de clase II son propios de los corredores viales interregionales y los de clase III de áreas de complejos comerciales rurales (centros de abastos y similares).

Los comercios de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Los de clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e índices de ocupación contemplados para el uso suburbano de corredor vial (ZCV).

Los de clase III deben cumplir normas adicionales sobre índices de ocupación, cesiones para uso público y cesiones para equipamiento comunal privado, tal como se establece en el presente acuerdo.

Los requerimientos ambientales en cuanto a emisión de ruido, vertimientos y otros impactos deberán establecer medidas de amortiguación debidamente aprobados por la Oficina de Planeación, la Autoridad ambiental (CORPONOR) y estar dentro de los límites que prevé la Ley Ambiental y urbana.

Artículo 35. ZONA JARDÍN DE USO MÚLTIPLE

En estas áreas se desarrollarán usos múltiples restringidos con densidades medias, en atención a la actual subdivisión pero manteniendo la estructura rural con predominio de áreas verdes y jardines que caracterizan una unidad paisajística armónica con el entorno. En esta área se deberá preservar el corredor de las vías de acceso.

Artículo 36. ZONA INDUSTRIAL RURAL.

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de industrias establecidas en el artículo 17 para la zona urbana:

Industrias artesanales (Clase I); industrias livianas a medianas de bajo impacto ambiental (Clase II); e industrias medianas a pesadas de alto impacto ambiental (Clase III).

Las industrias de Clase I son compatibles con la mayoría de usos, mientras que las de clase II son propias de áreas industriales y/o de los corredores viales interregionales y las de clase III de áreas de complejos industriales rurales.

Las industrias de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Las de Clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e índices de ocupación contempladas para zonas industriales rurales y/o para el uso suburbano de corredor vial, según donde se ubiquen, tal como las zonas de uso múltiple planteadas en el P.B.O.T.

Artículo 37. ZONA INSTITUCIONAL RURAL

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de usos institucionales establecidos en el artículo 18 para la zona urbana: Servicios locales de primera necesidad, que por lo general sirven a una vereda o sector de vereda (Clase I); servicios de cobertura zonal, que sirven a un conjunto de veredas a todo el municipio (Clase II); y servicios de cobertura regional, cuya influencia trasciende los límites municipales (clase III).

Los establecimientos institucionales de clase I son compatibles con la mayoría de los usos, mientras que los de clase II son propios de los centros poblados rurales o de corredores viales interregionales, y los de clase III de áreas de centros institucionales rurales (centros educativos, administrativos y similares).

Los servicios de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Los de clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e índices de ocupación contemplados para el uso suburbano de corredor vial o para el centro poblado, según el caso. Los de clase III deben cumplir normas adicionales sobre índices de ocupación, cesiones para uso público y cesiones para equipamiento comunal privado, tal como se establece en el presente acuerdo.

Parágrafo: El uso institucional rural deberá presentar el Plan de manejo ambiental y el diseño paisajístico a la Oficina de Planeación y a la autoridad Ambiental

Artículo 38. ZONA RURAL DE SERVICIOS PÚBLICO.

En la zona rural se pueden instalar infraestructuras de servicios públicos semejantes y en ciertos casos mayores a las indicadas en el artículo 11 para la zona urbana.

Ciertas instalaciones, en efecto, son más propias de la zona rural, tales como embalses y plantas de generación eléctrica; sistemas de captación y conducción y plantas de tratamiento de agua potable; plantas de tratamiento de aguas residuales; plantas de manejo integral de residuos sólidos. La instalación y operación de los servicios públicos estarán condicionadas a la zonificación vigente y a las reglamentaciones del sector en el cual se localicen. Además, se deberán cumplir con las normas de aislamiento e índices de ocupación establecidos para estos usos específicos en el presente acuerdo.

Parágrafo. El uso de servicios públicos deberá presentar el Plan ambiental y paisajístico del área.

Artículo 39. ZONA DE GRANJAS - ZONA RURAL SUBURBANA.

Constituyen ésta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo los usos del suelo y las formas de vida del campo y de la expansión urbana.

El objetivo es mantener el uso de granjas, como uso que caracteriza al municipio, vivienda y explotaciones agropecuarias en pequeña escala y usos compatibles correspondientes.

Entre los usos de esta zona se encuentran los agropecuarios, viviendas y construcciones necesarias para el propietario o para la administración de los predios.

Se debe fomentar la incorporación de los lotes subdivididos para recuperar su tamaño original. La Administración Municipal desarrollará los contactos necesarios con las universidades para ofrecer por medio de las prácticas estudiantiles un servicio gratuito de dirección urbanística y arquitectónica básica para mejorar los desarrollos, lo cual deberá ser complementado posteriormente por el proyecto urbanístico y arquitectónico debidamente tramitado por un profesional competente.

Parágrafo: Estos suelos se denominarán de transición pero deberán incorporarse a mediano y largo plazo al suelo urbano, permitiendo de esta forma lograr un desarrollo urbanístico del municipio.

Artículo 40. ZONAS DE CORREDOR VIAL

Comprende una franja de 200 metros a lado y lado de las vías nacionales o intermunicipales definidas en el presente acuerdo, y que han desarrollado una serie de usos múltiples que exigen este tipo de reglamentación en las que se puede dar una mezcla de usos agropecuarios o forestales, comerciales y urbanos, éstos últimos con restricciones de uso, intensidad y densidad, que garanticen el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Los proyectos o construcciones en estas franjas deberán cumplir con requisitos de área mínima de loteo, densidad de construcciones, índices de ocupación aislamientos y zonas de cesión, y no podrán ocupar con construcciones o superficies duras las zonas de preservación del sistema hídrico, tal como se definen en el presente acuerdo y se delimitan en el mapa de ordenamiento rural cumpliendo la normatividad reglamentada en el código de urbanismo.

Artículo 41. ZONAS RURAL DE VIVIENDA CAMPESTRE Y CAMPESTRE ESPECIAL.

Son áreas que por el proceso de desarrollo urbano y la reglamentación existente se desarrollaron con densidades de 10 y 20 viviendas por hectárea según el caso. El desarrollo que se continúe dando en esta zona será limitado y de carácter restringido según la norma. Se deberán presentar planos de manejo ambiental y diseño paisajístico.

Estos pueden estar ubicados en zonas urbanas, rurales y suburbanas y su objeto es la regulación del caudal de las quebradas de las cuencas, la recarga de los acuíferos, la protección de la diversidad florística y fáustica, la regulación de los ecosistemas, la conservación de los suelos y la preservación del paisaje natural, entre otros aspectos. Sus subclases y las correspondientes definiciones para los fines de este Acuerdo son las siguientes:

- a. Zona de Bosque Protector.
- b. Zona de Reserva Forestal Protectora.
- c. Zonas de Protección del Sistema Hídrico
- d. Zona periférica de protección de humedales.
- d. Zonas de riesgo
- e. Áreas de protección relacionadas con servicios públicos.
- f. Área histórica, cultural, arquitectónica y de protección del paisaje.

Artículo 42. ZONA DE BOSQUE PROTECTOR.

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza ya sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico, o cultural ameritan en primera instancia ser recuperadas; así como ser protegidas y conservadas y que al momento no se le ha creado una categoría de manejo y administración.

Artículo 43. ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA

Son aquellas áreas de propiedad pública o privada, intervenidas total o parcialmente, que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora, su finalidad exclusiva es la protección de suelos, agua, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos renovables.

Artículo 44. ZONAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO.

Están conformadas por: a) Corrientes y cuerpos de agua naturales relativos, tales como ríos, quebradas, caños, arroyos, playas fluviales, ciénagas, lagos, lagunas, chucuas, pantanos y humedales en general; b) elementos artificiales o contruidos relativos a corrientes o cuerpos de agua tanto naturales como artificiales.

Sólo se podrán utilizar las rondas de los ríos para programas de reforestación y se tiene una zona de protección de 30 mts, acada lado de la cota plana de la rivera del río según lo reglamentado en este acuerdo.

Estas franjas deben ser mantenidas como zonas de manejo ambiental, reforestadas con especies nativas.

Artículo 45. ZONAS DE RIESGO

Son áreas que por su ubicación o por sus características geomorfológicas y geotécnicas, son susceptibles de sufrir eventos tales como:

- a. Inundaciones o cubrimiento por el agua a causa de desbordamientos de los ríos o quebradas durante sus crecidas.
- b. Flujos torrenciales o avenidas de lodo, piedras y agua, a la salida al valle de quebradas de montaña, con fuerte pendiente.
- c. Deslizamientos y otros movimientos en masa de la tierra, causados por la acción de la gravedad y/o de la saturación hídrica de las formaciones superficiales.
- d. Incendios forestales.
- e. Erosión de tipo Natural o Antropico

COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PAMPLONA.

CAPITULO 3. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO MUNICIPAL.

Artículo 46. Componentes de los Sistemas Estructurantes del Territorio Urbano.

Se consideran sistemas estructurantes del territorio urbano de Pamplona:

- 46.1. El sistema de centros poblados urbanos
- 46.2. El sistema de áreas de protección con influencia urbana
- 46.3. El sistema vial y de transporte
- 46.4. El sistema de áreas recreativas de uso público o espacio público efectivo.
- 46.5. El sistema de servicios públicos municipales
- 46.6. El sistema de equipamientos colectivos
Los programas de vivienda de interés social
- 46.7. El Equipamiento Social.
- 46.8. El sistema de equipamiento Funcional.
- 46.9. El sistema de áreas de protección.
- 46.10. El sistema de amoblamiento urbano.
- 46.11. La Infraestructura de espacio publico.

Subcapítulo 1. EL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS

Artículo 47. EL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS URBANOS.

El sistema de centros poblados del municipio de Pamplona está conformado así:

47.1 Centros urbanos locales:

Cabecera municipal de Pamplona.

El centro urbano local tiene influencia sobre el todo municipio; se caracteriza por la presencia de comercio y servicios de tipo general y especializado. La cabecera municipal de Pamplona es asiento de la Administración Municipal.

Artículo 48. ORDENAMIENTO URBANO DE LA CABECERA.

Para atender el crecimiento urbano poblacional durante los próximos nueve años y cumplir los requerimientos del decreto 1504 de 1998 sobre espacio público efectivo, la distribución del área del perímetro urbano debe ser así:

48.1. Áreas Por Usos Del Suelo:

- a. Áreas del sistema de protección
 - b. Reserva forestal protectora.
 - c. Bosque Protector.
 - d. Franja de Amortiguación.
 - e. Protección del Sistema Hídrico
 - f. Área Residencial
 - g. Área Residencial Urbana
 - h. Área de vivienda de interés social
 - i. Área Comercial Institucional
 - j. Zona Jardín Múltiple
 - k. Zona Jardín Múltiple Especial
 - l. Área Urbana Múltiple.
 - m. Área Múltiple Comercial Institucional – Residencial.
 - n. Área Histórica
 - o. Zona Rural Suburbana
 - p. Zona de Corredor Suburbano
 - q. Zona Rural Vivienda Campestre
 - r. Zona Vivienda Campestre Especial
 - s. Área industrial
 - t. Zona Rural Productora.

- u. Zona Agropecuaria
- v. Zona Granjas
- w. . Zona de Expansión Urbana

Artículo 49. PROGRAMAS DE DESARROLLO DEL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS.

49.1 Centros Urbanos.

Para el desarrollo del centro urbano de Pamplona, el presente PBOT contempla los siguientes planes específicos:

- a. Plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano.
- b. Plan vial y de transporte.
- c. Plan de áreas recreativas de uso público.
- d. Plan de servicios públicos.
- e. Plan de equipamientos colectivos.
 - e. Plan de vivienda de interés social.
 - f. Construcción del centro de acopio.
 - g. Construcción del caisa.
 - h. Terminación del terminal de trasportes.
 - i. Terminación del polideportivo polifuncional.
 - j. Adecuación y recuperación de parques y plazuelas.
 - k. Remodelación plazuela Almeida.
 - l. Demás Programas y Proyectos contenidos dentro del Capitulo de Formulación de conformidad con su orden de prioridad a corto - mediano y largo plazo.

Complementariamente, la Administración Municipal fomentará la construcción de urbanizaciones y vivienda en general en las zonas urbanizables no urbanizadas, y en las zonas urbanizadas no edificadas, en la zona de expansión urbana y en denominado centro histórico de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente PBOT y el código de urbanismo,

49.2 Centros Poblados Rurales

La Administración Municipal realizará en el mediano los planes parciales para desarrollar centros poblados rurales, para los cuales se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- a. El área y el perímetro urbanos no podrán ser mayores de los adoptados en este artículo y en el mapa de ordenamiento rural.

- b. Los tamaños de los lotes no podrán ser menores de 100 metros cuadrados y todas las demás normas urbanísticas como áreas de sesión, retrocesos, área de construcción áreas de espacio publico y demás estarán de acuerdo con lo establecido en el código de urbanismo que hace parte integral del presente acuerdo.
- c. Las nuevas vías locales vehiculares deberán ser como mínimo del tipo V-6.
- d. El espacio público efectivo, constituido por parques, plazas y plazoletas, no será inferior a 15 metros cuadrados por habitante, para lo cual se tendrá en cuenta la población del horizonte del PBOT (9 años)
- e. De igual manera, el diseño de las redes de acueducto y alcantarillado deberá hacerse con base en la población a 9 años y para un periodo de funcionamiento no inferior a 25 años.
- f. Se deberá incentivar el desarrollo de centros poblados dentro del municipio que cumplan con los requerimientos mínimos establecidos en la ley 388/97

Una vez elaborados los planes parciales para cada uno de estos centros poblados, la Administración Municipal procederá a realizar en ellos los siguientes planes:

- * Plan vial básico
- * Plan de servicios públicos

Subcapítulo 2. EL SISTEMA DE AREAS DE PROTECCIÓN CON INFLUENCIA URBANA.

Artículo 50. LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN URBANAS Y LAS ZONAS.

Se define como área de protección del casco urbano de Pamplona la zona de protección del sistema hídrico del Río Pamplonita y los bosque y humedales que se encuentran alrededor del casco urbano y en la zona de transición entre el actual perímetro urbano y el nuevo perímetro.

Esta zona de protección corresponde además, a las franjas con riesgo de inundación, flujos torrenciales, zonas de erosión y de remoción de masas y otros eventos que pueden causar daño a la zona urbana. Por tales razones, está sujeta a las restricciones de uso y manejo impuestos en el presente acuerdo que determinara como zonas de protección.

Artículo 51. PLAN DE PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO URBANO.

El plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano consistirá en la recuperación de la ronda en zonas urbanizadas en que ello sea posible, en forma tal que el río Pamplonita y quebradas como la del escorial pueda funcionar como canal abierto, con su respectiva franja de protección mínima de 30 metros a lado urbano del río o hasta donde sea el límite de inundación natural del río. De todas maneras para tomar determinaciones sobre las medidas para eliminar el riesgo por inundación se deberá efectuar un estudio hidráulico y ambiental del río.

Parágrafo: se deban iniciar las acciones pertinentes para recuperara las rondas de los ríos en el casco urbano y de no poderse adoptar los 30 mts. De protección si deberá conformarse una franja de seguridad entre la zona construida y el río.

Artículo 52. ZONAS DE PROTECCIÓN EN CENTROS POBLADOS RURALES.

Los planes parciales para los centros poblados rurales deberán identificar y delimitar las zonas de protección del sistema hídrico (ZPF) en sus respectivos planes parciales.

Estas zonas de protección tendrán las mismas restricciones de uso y manejo establecidas para las zonas de protección de la cabecera municipal.

Subcapítulo 3. EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Artículo 53. DEFINICIÓN Y ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL.

Es el conjunto interdependiente de vías de diferentes jerarquías que conectan los sectores del municipio y a éste con la región y la nación. Su óptimo funcionamiento depende de la construcción y articulación efectiva de la totalidad de sus componentes y su relación con los sistemas de transporte local , municipal, interdepartamental, nacional y internacional.

53.1. Los elementos funcionales del sistema vial son:

- a. Los accesos al municipio y la conexión vial Departamental, Nacional, I nternacional y I ntermunicipal.
- b. Los corredores viales urbanos y rurales.
- c. Las vías regionales y nacionales.
- d. Los ejes transversales y longitudinales.

- e. La malla arterial interna.
- f. La red de parqueaderos públicos y privados.
- g. Los terminales y estaciones de transporte público.

53.2. EL sistema vial propuesto busca los siguientes fines

- a. Recuperar y mantener los caminos y carreteras veredales para integrar y comunicar el área rural y urbana.
- b. Realizar el estudio y diseño de dos alternativas para la variante Cúcuta - Bucaramanga, que sea factible para el municipio
- c. Distribuir racionalmente y con fluidez el tráfico municipal, departamental y nacional y construir el Terminal de Transportes para la organización del sector.
- d Estructurar al interior del casco urbano un sistema de vías que agilicen la movilidad y garanticen la libre locomoción y respeten el espacio publico

El sistema vial de la cabecera Municipal de Pamplona está constituido por los siguientes tipos de vías: Primarias, Secundarias y Terciarias, que son de índole Municipal, Departamental y Nacional (Ver clasificación de vías).

53.3.Las Variantes a diseñar son:

- a. La Variante, la cual bordea el casco urbano desde la vuelta de los adioses hasta subir a la vía que conduce a alcaparral y de allí toma la vía de subida a Simón Bolívar y llega hasta el Punto denominado la curva en el barrio Juan XXIII y de allí continua por el trazo existente. (esta vías conduce de Cúcuta a Bucaramanga).
- b. La Variante, la cual bordea el casco urbano desde la vuelta de los adioses hasta subir a la vía que conduce a alcaparral y de allí toma la vía de subida a Simón Bolívar, de allí a cristo rey parte alta y de allí por toda la montaña hasta llegar carretable que conduce a la Vereda de Sabaneta Parte Baja.
- c. La variante que conduce de la antigua planta eléctrica y sube hasta el punto denominado aguacalara de la vía panamericana que conduce a la lejía.
- d. La Variante que conduce de la entrada al terminal de transportes y sube al sector del matadero municipal y de allí toma la vía panamericana que conduce al sector de la lejía.
- e. La Variante analizada el instituto nacional de vías INVIAS, la cual parte desde la curva de los adioses hasta subir a la vía que conduce a alcaparral y de este punto por medio de un túnel llega al lado del lote donde funcionaban anteriormente las antiguas instalaciones del DAS

53.4. Las vías locales están constituidas por la totalidad del sistema actual de calles y carreras del Municipio y por las que en el futuro se construyan se regirán por los parámetros establecidos en presente acto de acuerdo y código de urbanismo. Por lo tanto las nuevas vías podrán ser de los tipos V-4 a V-7, según el tamaño de las urbanizaciones, así como por vías peatonales de tipo V-8.

El mapa red vial N° 18 muestra el estado de las vías arterias y locales del casco urbano según el material de la capa de rodadura y en el mapa de uso propuesto del suelo N° 25 se indican las posibles variantes para permitir que el tráfico pesado no ingrese al centro histórico de la ciudad.

Artículo 54. EL SISTEMA DE TRANSPORTE

Se define como los modos de desplazamiento (aéreo, terrestre colectivo, carga, tren, ciclomotoras, entre otros) que permiten la adecuada movilidad (origen destino) de personas, mercancías, semovientes y bienes en general, de forma óptima y segura.

El sistema de transporte requiere para su eficiente operación una estrecha articulación con la infraestructura del sistema vial.

En el municipio está conformado por el sistema de transporte intermunicipal, Interdepartamental y colectivo, el sistema de transporte urbano colectivo y particular. El sistema de transporte intermunicipal se integrará al sistema de transporte departamental y Nacional por las vías que conducen de Cúcuta a Bucaramanga y de Cúcuta a Saravena y Cúcuta a Chitaga.

El sistema vial de Pamplona será complementado por el terminal de transporte, el cual estará ubicado Junto al Actual Cuartel de la Policía Nacional por lo cual se normalizará que por fuera del Terminal de Transporte no se deberá disponer de otro sitio diferente para el parqueo de vehículos, con fines de transporte público.

Artículo 55. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE PÚBLICO.

El plan vial y de transporte público estará constituido por los siguientes programas y/o obras:

- 55.1. Proyectos de Vías a Construir.
- 55.2. Otras obras:
- 55.3. Proyectos de vías a ampliar:
- 55.4. Estudio de Flujo vehicular y señalización.

Que deberá desarrollar la administración municipal a corto y mediano plazo a través de las secretarías de tránsito y Transporte y la secretaria de Planeación Municipal.

Artículo 56. DE LAS VÍAS EXISTENTES Las vías existentes sin las dimensiones previstas en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de la menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

Para lograr que estas vías se acondicionen a las normas urbanísticas que se adopten mediante el código de urbanismo se determinaran como sunas de intervención y su desarrollo esta sujeto a lo establecido en la ley 388/97 y demás normas complementarias no se requerirá de realizar planes parciales para desarrollar estas áreas.

Artículo 57. FUTURAS VÍAS DE URBANIZACIONES QUE SE PROYECTEN: Toda urbanización que se adelante en áreas no desarrolladas deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la Propuesta del Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el código de urbanismo que se adopte mediante este Acuerdo, según la función que prevea el desarrollo propuesto.

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

Artículo 58. ENTIDAD EJECUTORA DE LAS OBRAS DEL PLAN VIAL: Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas pro el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de valorización, de acuerdo con el Estatuto de Valorización que se adopte.

Artículo 59. ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO VEHICULAR: La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico vehicular dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías, según los criterios siguientes:

Cantidad y flujo de tráfico.

Ancho de vías y características de diseño.

Preservación de áreas de conservación y las áreas residenciales.

Características de los usos según sectores de generación de tráfico vehicular y peatonal.

Artículo 60. OBRAS INHERENTES AL PLAN VIAL. Cuando la construcción de una obra contemplada en el Plan Vial involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo, para efectos de la recuperación, se sumará a la inversión.

Artículo 61. AFECTACIONES POR RESERVA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Las franjas y áreas requeridas para la ampliación de las vías antes descritas, así como para la construcción de las modificaciones al terminal de transporte en el casco urbano de Pamplona, quedan afectadas como zonas de reserva vial e institucional, tal como han sido delimitadas en el mapa de uso propuesto del suelo. En estas franjas o áreas, la administración municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo.

Igualmente quedan afectadas como zonas de reserva vial las vías proyectadas en el área comprendida entre el casco urbano central y el interior del casco urbano del sector de los barrios de La Romero, Cristo rey Parte Alta, Cristo rey parte Baja, El Progreso,, Juan XXIII Cariongo y La esperanza, Santa Martha, y demás especificación contenidas en plano de vías urbanas.

El municipio incentivara la construcción de parqueaderos de dentro del centro de la ciudad de carácter privado, la Administración Municipal deberá localizar y diseñar el conjunto de esta propuesta como proyecto para poder ejecutar a través del plan.

Sub-capítulo. EL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS Y CULTURALES DE USO PÚBLICO

Artículo 62. SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS Y CULTURALES DE USO PÚBLICO.

Es el conjunto de espacio públicos que establecen relaciones, entre los elementos constitutivos de soporte físico natural y la estructura física construida del Municipio, para desarrollar el sentido de pertenencia, convivencia e identidad de los habitantes.

Estas estas áreas son de protección absoluta y sobre ellas solo podrán desarrollarse proyectos de mejoramiento ambiental y funcional. Debe ser necesario la construcción de nuevas áreas de uso recreativo colectivo, el municipio podrá utilizar las herramientas jurídicas para lograr su sección

Las urbanizaciones nuevas destinadas a vivienda deberán hacer Cesiones tipo A según lo establecido en el Artículo 69 de éste acuerdo; las urbanizaciones y/o proyectos destinados a usos diferentes (Institucional, comercio, industria, etc.) deberán destinar como cesión tipo A, para plazas, parques y plazoletas, un área equivalente al 20 % del área bruta del predio. Estas cesiones se efectuarán a través del Banco Municipal Inmobiliario cuando se reglamente, de acuerdo con las normas vigentes.

Parágrafo: Facúltase al Alcalde Municipal para que mediante acto administrativo motivado declare de uso restringido los parques y calles que por razones de seguridad lo ameriten, de conformidad con la sentencia T 550 de Octubre 7 de 1992 (Corte Constitucional).

Artículo 63. PLAN DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO.

El plan de áreas recreativas de uso público desarrollará los siguientes programas:

- Remodelación plazuela Almeida.
- Remodelación Parque Águeda Gallardo.
- Terminación del polideportivo polifuncional.
- Terminación y adecuación de los polideportivos existentes.
- Construcción del polideportivo del barrio jurado.
- Construcción del polideportivo del barrio Simón Bolívar.
- Construcción parque lineal.
- Construcción parque del agua.
- Construcción parque Urbanización Romero.
- Adecuación y Construcción de parque en los Barrios periféricos del casco urbano como los son Barrio Jurado, Sanpedro, El Progreso, Cristo rey parte alta y Baja, Simón Bolívar, Santa Martha, Los Alpes, El Pinar, Cariongo.
- Desarrollar los demás proyectos contenidos dentro del Capítulo del Plan de Ordenamiento territorial de conformidad con su prioridad a corto - Mediano - Largo Plazo.

La administración deberá velar porque las nuevas urbanizaciones hagan las cesiones establecidas en este plan para la conformación del espacio público efectivo, de acuerdo con lo establecido por el Banco Municipal Inmobiliario cuando se formalice.

Artículo 64. AFECTACIONES POR RESERVA PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO

Las franjas y áreas requeridas para la conformación de las áreas recreativas de uso público o de protección ambiental quedan afectadas como zonas de reserva para uso recreacional, tal como han sido delimitadas en el mapa de zonificación, el cual forman parte integrante del presente acuerdo.

Parágrafo: Los Predios donde actualmente funciona el cementerio de la ciudad, deberán destinarse para la construcción de un parque.

En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para el uso recreacional permitido en ellas.

Sub-capítulo. EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES.

Artículo 65. COMPONENTES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES.

Son componentes del Sistema de Servicios Públicos Municipales los siguientes:

- * Redes del acueducto urbano, con su sistema de tuberías de conducción, desarenadores, tanques de almacenamiento, plantas de potabilización y estructuras de control. Incluye los sistemas de captación, cuando ellos se realicen dentro del perímetro urbano (pozos profundos, bocatomas y otros).
- * Redes de alcantarillado urbano, con su sistema de tuberías, cajas o pozos de inspección, canales de aguas lluvias o mixtas y plantas de tratamiento.
- * Redes de Gas, con sus sistemas de tuberías, cajas o pozos de inspección, subestaciones, y otros.
- * Redes de energía eléctrica, con su sistema de líneas de conducción de media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas y subestaciones eléctricas.
- * Redes de teléfono y Televisión, con sus sistemas de cableado, casetas para servicio público, subestaciones y centros de control.
- * Redes de aseo y recolección de residuos sólidos, plantas de reciclaje y/o procesamiento de residuos sólidos, y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de las basuras, tales como canecas, contenedores, plantas de transferencia y similares.
- * Matadero Municipal.

- * Plaza de Mercado.
- * Cementerio.
- * Plaza de Toros.
- * Centro de Acopio.
- * Caisa.
- * Terminal de Transportes.

Artículo 66. PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES.

Es la articulación de los elementos esenciales para la prestación de los servicios públicos, que al operar de manera simultánea, permiten el desarrollo adecuado del municipio, con miras a satisfacer las necesidades primarias de sus habitantes.

Los elementos constitutivos del sistema son: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas combustible y domiciliario, telecomunicaciones y recolección y disposición de basuras.

El plan de servicios públicos municipales desarrollará los siguientes programas y obras:

- * Ampliación, adecuación y mantenimiento del suministro de agua potable de la cabecera municipal.
- * Ampliación y mejoramiento de las redes de acueducto urbano.
- * Elaboración del diseño del Plan Maestro de alcantarillado de aguas negras lluvias y su paulatina construcción.
- * Sustitución Programada de las redes de Acueducto y alcantarillado.
- * Inventario catastral de las redes de acueducto y alcantarillado
- * Construcción de la planta de tratamiento necesarias para el tratamiento de aguas residuales y servidas tal como se plantea en los diseños de colectores y planta de tratamiento con miras a descontaminar el río Pamplonita.
- * Diseño y construcción a nivel regional de una planta de tratamiento y reciclaje de los residuos sólidos generados por Pamplona y los Municipio cercanos a Pamplona, Mutiscua, Cácuta, Silos, Chitaga, para lo cual se deberá adquirir el predio o predios necesarios, mediante convenio Intermunicipal.
- * Ampliación de la cobertura del servicio telefónico y eléctrico en el perímetro urbano de Pamplona y las zonas rurales.
- * Ampliación y mejoramiento de la casa de Mercado nuevo, verona y Nueva Esperanza
- * Construcción de un nuevo Cementerio.
- * Adecuación y remodelación del Matadero Municipal
- * Reubicación de la plaza de ferias.
- * Construcción del Centro de Acopio.
- * Construcción del Caisa.
- * Terminación del Terminal de Transportes.

Artículo 67. AFECTACIONES POR RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS

La Oficina de Planeación Municipal, a solicitud de las empresas prestadoras de los servicios públicos establecerá las reservas de tierras para servicios públicos y las afectaciones prediales correspondientes. En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

Sub-capítulo. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Artículo 68. DEFINICIÓN Y COMPONENTES DEL SISTEMA.

Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar social, y de apoyo funcional a la administración pública del municipio. Los equipamientos colectivos de la cabecera municipal de Pamplona son los siguientes:

68.1 Institucionales:

- * Concejo Municipal
- * Alcaldía Municipal
- Cede CORPONOR
- Escuelas y Colegios de Carácter Público y Privado.
- Infraestructura institucionales de educación Superior.
- Cuartel de la Policía
- Batallan García Rovira
- Juzgado Municipal.

68.2 Culturales:

- Casa de Águeda Gallardo.
- Casa Museo Ansuategui
- Museo Moderno.
- Museo Colonial.
- Museo de arte Religioso.
- Teatro jauregui.
- Teatro Cecilia.
- Iglesias de La ciudad.
- Molinera de Herran
- El Molino.
- Parque Águeda Gallardo.

- Plazuela Almeida.
- El listado de predios contenidos dentro del documento elaborado por la firma Atrium aprobado mediante resolución 030

68.3 Salud:

- Clínica Pamplona
- Clínica Seguros sociales
- Hospital San Juan de Dios
- Centros y puestos de salud urbanos y rurales.
- Centros de E.P.S. y I.P.S.

68.4 Recreación y Deporte:

- Coliseo cubierto Chepe acero y Cancha Alterna.
- Club de tejo.
- Estadio Municipal Camilo Daza.
- Polideportivos de los barrios San Pedro, El progreso, Cristo rey parte alta, simón bolívar
- Parque Recreacional
- Parques y Plazuelas de la ciudad (ver listado y Plano de Amoblamiento)
- Parque del Intra.
- Parque del Agua.
- Polideportivo Simón Bolívar.
- Demás escenarios que se construyan aran parte de este componente.

68.5 Religioso:

- Iglesias o centros de culto católico.
- Centros de culto.

68.6 Servicios Públicos:

- * Plazas de mercado.
- Terminal de transporte
- Matadero municipal.
- plaza de Ferias.
- Empopamplona.
- Centrales eléctricas.
- Telecon.
- Empresas de gas.
- Centro de Acopio.

- Caisa.

68.7. Educación:

- Centros Educativos Públicos y Privados de Formación Básica y Media vocacional.
- Centros de Educación Tecnológica y Formal.
- Centros de Educación Superior Publica o Privada.
- Escuela de Música Oriol Rangel.
- Ludoteca.
- Institutos de formación tecnológica.
- Unioversidad de Pamplona.
- I.S.E.R.
- Unac.
- Batuta y demás instituciones de formación artística.

68.8. Bienestar social:

- Club sociales de Carácter Privado (según listado y plano de equipamiento social)
- Centros Comerciales.

Artículo 69. PLAN DE EQUIPAMIENTO URBANO.

El plan de desarrollo del equipamiento urbano desarrollará los siguientes programas:

- * Terminación Terminal de Transportes.
- * Adecuación y Remodelación de las Plazas de Mercado Nuevo, Nueva Esperanza, Verona.
- Construcción del Centro de acopio.
- Construcción del CAI SA
- * Adecuación y remodelación del matadero municipal.
- * Remodelación y Recuperación de Los Parque y Plazuelas de La ciudad
- * Construcción del parque lineal.
- * Adquisición de terrenos, diseño y construcción de instalaciones recreo-asistenciales para pensionados y personas de la tercera edad.
- Incentivar la construcción de centros comerciales.

- Construcción centro comercial Plaza de Mercado.
- * Recuperación del Museo Colonial.
- * Biblioteca Virtual Casa Museo Ansuategui.
- * Investigación, Innovación y Promoción Artesanal y Turística.
- Remodelación y ampliación del Instituto Salesiano
- Ampliación Colegio Cristo rey.
- Terminación Colegio Básico el Escorial
- Adecuación Plantas Físicas de los Colegio Normal Superior y Provincial San José.
- Adecuación y Mantenimiento de las Escuelas Rurales.
- Realizar un inventario y Diagnostico Técnico de las Escuelas tanto en el sector urbano como rural que deberá realizar la Alcaldía a través de convenios con las universidades.
- Construcción polideportivo Barrio Jurado.
- Terminación polideportivo el progreso.
- Adecuación parque del Intra.
- Construcción parque del agua.
- Construcción Parque Lineal.
- Remodelación calle Real.
- Adecuación Plazuela Almeida.
- Adecuación Parque Águeda Gallardo.
- Ejecución de los demás proyectos contenidos dentro del capítulo de formulación que hacer parte integral de este acuerdo de conformidad con la priorización en la ejecución de los proyectos a corto - mediano - largo plazo.

Subcapítulo . VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Artículo 70. PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El programa de vivienda de interés social y prioritaria tiene por objeto el establecimiento de mecanismos físicos y financieros que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigiéndola efectivamente hacia los hogares mas pobres del municipio.

Las acciones que promoverá la Administración Municipal en éste sentido son:

70.1. Estas áreas para esta clase de vivienda están indicadas en el mapa N°25 de uso propuesto del suelo y en el que además se indican las diferentes áreas de expansión urbana de las cuales se podrán otorgar parte de estas para la construcción de vivienda de interés social, mediante el uso de los instrumentos que la ley contempla, en especial la formulación de planes parciales concertados con los propietarios de los predios y el diseño de las actuaciones urbanísticas correspondientes.

70.2. Promoción de la construcción de lotes no edificados aún, localizados en áreas ya urbanizadas, mediante instrumentos tales como la elevación de la tarifa de la tasa del impuesto predial a valores que desestimen su mantenimiento como lotes de engorde. Estas tasas serán fijadas por el Concejo Municipal mediante la modificación del estatuto de rentas.

Los lotes delimitados en el plano o mapa de ordenamiento urbano que forma parte de este plan, como áreas para vivienda de interés social sólo podrán urbanizarse y/o edificarse. para tal fin por sus propietarios, directamente o por asociaciones con el municipio o por este cuando adquiera el terreno.

Toda urbanización nueva de estratos 4 y 5 destinará un 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social. Estos terrenos deberán estar ubicados en un lote adquirido por el propietario dentro del perímetro urbano, destinado a vivienda de interés social, según lo estipulado por el Banco Municipal Inmobiliario cuando se reglamente.

CAPÍTULO 4. TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

Subcapítulo . ASPECTOS GENERALES

Artículo 71. CESIONES

71.1 Cesión Tipo A:

Dado la función pública del urbanismo el municipio deberá dar prelación al espacio público sobre los demás usos del suelo, por tanto la cesión tipo A, será la porción del terreno transferida por el urbanizador al municipio a título gratuito mediante una escritura de cesión según la normatividad del Banco Municipal Inmobiliario o a quien haga sus veces.

Las especificaciones de la cesiones tipo a. a que hace alusión el presente artículo están especificadas dentro del código de urbanismo, el cual hace parte integral del Plan Básico de Ordenamiento territorial.

71.2 Cesión Tipo B:

Es la parte del predio incorporado por el urbanizador al proyecto, destinada al equipamiento comunal o individual privado, libre o construido, conformándose como espacio público el inmueble privado, destinado por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Las especificaciones de la cesiones tipo B. a que hace alusión el presente artículo están especificadas dentro del código de urbanismo, el cual hace parte integral del Plan Básico de Ordenamiento territorial.

Artículo 72. ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS.

Enmiéndese por tratamiento el conjunto de reglamentos y prácticas urbanísticas y ambientales adoptadas para un área urbana o para un sector de un área dada que están descritos dentro del código de Urbanismo y el usopropuesto del suelo tanto Urbana como Rural.

Artículo 73. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN & LOS DECRETOS DE ASIGNACIÓN.

Todos los proyectos de decreto de asignación de tratamientos serán fijados por edicto en la cartelera de la Oficina de Planeación Municipal, con el objeto de que los ciudadanos puedan conocerlos y debatirlos antes de su adopción. Un resumen del proyecto deberá ser publicado durante cinco días seguidos en una emisora local.

Los decretos de asignación de tratamientos entrarán a regir a partir de su publicación. En ningún caso será necesario publicar los planos oficiales o anexos al decreto, pero se indicará los días y horas en que ellos estarán disponibles para consulta en la Oficina de Planeación.

La Oficina de Planeación dispondrá de un plazo de seis meses a partir de la aprobación del presente plan para expedir los decretos de asignación del tratamiento.

Parágrafo: Información al Catastro. La Oficina de Planeación Municipal deberá enviar una copia del código con sus mapas respectivos a la Seccional de Catastro Municipal, dentro de los cinco días siguientes a su ejecutoria, para lo de su competencia.

Artículo 74. CATEGORÍAS DE TRATAMIENTOS.

Para los fines del presente acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores urbanos los siguientes:

- 74.1 Tratamiento de desarrollo.
- 74.2 Tratamiento de actualización o mantenimiento de la red vial.
- 74.3 Tratamiento de consolidación.
- 74.5 Tratamiento de conservación urbanística.
- 74.6 Tratamiento de protección.

Subcapítulo . TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 75. DEFINICIONES

Consiste en la incorporación de predios urbanizables no urbanizados y de lotes edificables no edificados al desarrollo urbano del municipio. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción.

El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano y expansión urbana, como en el caso de Los Animes, sector aledaña a Cristo rey Parte Alta, Sector de los Alpes, La fosforería, Barrios Unidos (nueva área del perímetro urbano), o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser "urbanizados" y se convienen en predios edificables.

El desarrollo por construcción se aplica entonces a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta

normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

Parágrafo: las zonas urbanizables y / o contruibles deberán sujetarse a las especificaciones contenida en el código de urbanismo y el Correspondiente plano de Uso Propuesto.

Para los fines del presente acuerdo, adóptense las siguientes definiciones complementarias:

75.1 Área bruta urbanizable: Es la superficie total del predio a urbanizar.

75.2 Área neta urbanizable: Es la superficie resultante de restar del área bruta las superficies correspondientes a las afectaciones por vías arterias y servicios públicos.

75.3 Área útil: Es la superficie resultante de restar del área neta urbanizable la superficie correspondiente a las cesiones del plan vial local y de las áreas comunales y recreativas de uso público.

Artículo 76. DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

Artículo 77. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN.

Las Urbanizaciones podrán adelantarse bajo dos modalidades: desarrollo normal y desarrollo progresivo.

77.1 Desarrollo Normal.

La urbanización por desarrollo normal implica la dotación de obras de infraestructura y saneamiento completas durante la vigencia de la licencia correspondiente, como requisito previo para el trámite de licencias de construcción. Esta es la modalidad a utilizar normalmente en los terrenos urbanizables del municipio.

77.2 Desarrollo Progresivo.

En la modalidad de desarrollo progresivo se permite la entrega de la urbanización residencial, la venta de lotes y el inicio del desarrollo por construcción, con la existencia

de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, las cuales se deben ir completando gradualmente, con el desarrollo de las viviendas. Esta modalidad puede aplicarse en sectores sin desarrollar o en sectores con desarrollos incompletos.

Artículo 78. CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL ARTERIAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN.

Para la determinación de las áreas de afectación y cesión, se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores mostrados en el código de urbanismo que hace parte integral del presente acuerdo. Las vías del sistema arterial tendrán una franja de control ambiental cuyo ancho deberá ir acorde con la categoría de la vía, conformada por áreas verdes arborizadas, la cual podrá ser utilizada en la solución de las conexiones entre las vías de la actual malla vial urbana y su proyección.

Los propietarios de los predios ubicados dentro del perímetro urbano deberán segregar y entregar al municipio o a la entidad competente los terrenos que hayan sido afectados por reserva para las vías del plan vial a las entidades competentes. Una proporción equivalente al 7% del área bruta del terreno deberá ser cedida a título gratuito al municipio y el resto será adquirido por éste o la entidad competente de acuerdo con las normas vigentes. Esta proporción podrá ser del 5% en los predios destinados a vivienda de interés social.

Si en el momento de negociar el terreno afectado no se descuenta del pago la proporción de cesión gratuita, el valor de ésta deberá ser devuelto por el propietario como requisito para la obtención de la Licencia de urbanización.

En los casos en que, además del perfil vial correspondiente a la vía según lo dispuesto en el código de Urbanismo la Oficina de Planeación exija una franja de control ambiental a lo largo de la vía, esta área podrá computarse como área de cesión tipo A (área recreativa de uso público).

Parágrafo: en todas las construcciones deberán dejarse las áreas de cesión obligatorias por ley como lo son vías, andenes y aquellas complementarias como antejardines y fachas. Además de las zonas que sean objeto del Plan Vial, las cuales se reglamentan por el presente artículo.

Artículo 79. Conformación de la Red Vial Local en Desarrollos por Urbanización.

Las áreas requeridas para la conformación de la red vial local de uso público deberán ser cedidas a título gratuito por la urbanización, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:

- a. Malla vehicular continua.
- b. Accesos al sistema vial arterial diseñados de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales.
- c. Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales.
- d. Tamaño de áreas delimitadas por vías locales no mayor de 4 hectáreas.
- e. Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, u otros).

El urbanizador presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías locales, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación.

Artículo 80. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN.

Toda urbanización o parcelación urbana y/o rural, destinada a cualquiera de los usos contemplados en el presente acuerdo (vivienda, comercio, institucional o industrial), deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas áreas se denominan "Cesiones tipo A" en el presente acuerdo. Estas cesiones se reglamentarán según el Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces y el código de urbanismo.

80.1 Áreas recreativas de uso público

Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazuelas y plazoleas, las cuales conforman el "espacio público efectivo". Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos, localizados según lo previsto por el Banco Municipal Inmobiliario cuando se reglamente.

Se considera urbanización el proyecto que albergue mas de 20 habitantes por proyecto y por predio, para fines del presente acuerdo, lo cual no será inferior en ningún caso a 4 habitantes por vivienda; en el caso de aparta estudio se considerarán 2 habitaciones por unidad.

La cesión se harán de acuerdo a lo establecido en el código de Urbanismo. Tato para las cesiones:

- a. Cesión A:
- b. Cesión B: para conjuntos cerrados que tengan reglamento de copropiedad o propiedad horizontal.
- c. Cesión B: para urbanizaciones.

Lo anterior en concordancia con el Decreto 1504 de 1998 y el código de urbanismo, la cesión tipo A y tipo B conforman el conjunto de elementos constitutivos y complementarios del espacio público que incluyen áreas y elementos de propiedad pública o privada, arquitectónicos espaciales, naturales, que en su localización y condiciones ambientales y paisajísticas serán incorporados como tales y los instrumentos que lo desarrollen, cubiertas, fachadas paramentos, pórticos, antejardines, árboles, bosques y cerramientos, parques, zonas verdes municipales y demás mencionadas en el Decreto 1504 de 1998, según el cual el espacio público de una parcelación o urbanización residencial, debe ser como mínimo de 15 metros cuadrados por habitante.

Los parques, plazuelas y Plazuelatas y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo de igual forma los antejardines se ajustaran a las normas de parque, plazuelas y plazueletas y zonas verdes contenidas en el presente.

80.2 Áreas de equipamiento comunal

El equipamiento comunal público está constituido por:

a. Instalaciones de servicios comunitarios tales como:

- * Puestos y centros de salud.
- * Centros de atención al menor y al discapacitado, como guarderías y similares.
- * Salones comunales.
- * polideportivos.
- * centros de culto

b. Instalaciones de servicios de seguridad de la comunidad.

- * C.A.I.
- * Instalaciones de servicios públicos.
- fomento de los frentes de seguridad ciudadana.
- Instalación de una sub - estación de policía en el sector de simón bolívar.
- .Ubicación de una base militar en el sector de Cristo rey parte alta y Santa marta

En el caso de que las urbanizaciones requieran de equipamiento comunal público, el área de cesión correspondiente será entre 1 y 1.5 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño con un mínimo de 4.0 habitantes por vivienda y en aparta estudios (de una sola habitación) de 2.0 habitantes por vivienda.

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirentes de los lotes empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación o el curador urbano cuando se cree, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para las construcciones previstas y además el visto bueno del Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces.

80.3. Zonas de Complementación del Sistema Vial.

Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías arterias y locales, especialmente con los siguientes fines:

- a. Sobreechornos de andenes, separadores, calzadas o vías.
- c. Zonas de cargue y descargue de pasajeros y carga de insumos
- d. Franjas ambientales
- e. Zonas de paraderos de vehículos de servicio público

El área de cesión correspondiente a la complementación del sistema vial será entre 0,5 y 1 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño con un mínimo de 4.0 habitantes por vivienda.

El área de cesión en construcciones deberán guardar el paramento existente, tanto en el primer piso como en los siguientes y sus anchos mínimos de andenes y zonas de parqueo y demás deberán sujetarse a lo contenido en el Código de Urbanismo.

80.4. Cesión Tipo A en usos diferentes a vivienda.

En usos diferentes a vivienda (Comercial, institucional e industrial), la cesión tipo A será del 30 al 35% del área bruta del terreno, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- a. Áreas recreativas de uso público: 18 a 21%.
- b. Zona de equipamiento comunal: 6 a 7%.
- c. Zona de complementación del sistema vial: 6 a 7%.

En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará proporcionalmente la norma uso comercial e institucional.

Los Decretos reglamentarios de asignación de tratamientos a zonas específicas urbanas y/o las licencias de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios para la graduación de los Índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un menor valor mientras más se cumplan estos criterios:

- * Que las cesiones tipo B se integren espacialmente con otras de urbanizaciones vecinas.
- * Porcentaje alto de áreas de cesión tipo B.
- * Bajas densidades habitacionales, índices de ocupación, alturas e intensidades de uso.

* Presencia de programas de vivienda de interés social.

80.5. Localización de las Áreas de Cesión Tipo A.

La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

- a. En primera instancia se hará la concertación con el Banco Municipal Inmobiliario.
- b. Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
- c. Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
- d. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- e. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otras limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre , rondas de quebradas, zonas erosionadas y terrenos con pendiente superior a 25%.

Parágrafo 1. En los casos de urbanizaciones pequeñas, las áreas inferiores a 3.000 metros de cesión tipo A y en especial las porciones correspondientes a equipamiento comunal y complementación de la red vial serán pagadas por el urbanizador en dinero al municipio, con el fin de que éste adquiera áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. El valor correspondiente se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Alternativamente, el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Oficina de Planeación del municipio.

Parágrafo 2. El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.

Artículo 81. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN.

La Secretaria de Planeación en conjunto con las empresas prestadoras de servicio públicos establecidas y las nuevas que piedad crearse realizaran un manual de

procedimiento donde se establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

Toda urbanización, agrupación de vivienda o condominio y construcciones multifamiliares nuevas deberá diseñar un sistema efectivo para la recolección, tratamiento y uso de las aguas lluvias; igualmente deberá diseñar un sistema colectivo de tratamiento de aguas residuales que genere vertimientos de acuerdo con las disposiciones vigentes al respecto.

Artículo 82. SEGREGACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO EN URBANIZACIONES.

82.1. Aspectos generales.

La cantidad mínima para poder plantear un desarrollo por urbanización o conjunto cerrado será de 5 viviendas, con sus respectivas áreas de cesión A y B.

La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas o súper manzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión máxima de una (1) hectárea de área útil delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancia especiales en que, por razones de riesgo geotécnico o hidrológico o por limitar con zonas de preservación del sistema orográfico o hídrico, no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la Oficina de Planeación. En desarrollos de vivienda de interés social, las manzanas podrán estar delimitadas en uno o dos de sus costados por vías peatonales, en el caso de desarrollo de predios cuya área sea inferior a la hectárea, el diseño deberá integrarse a los predios vecinos en la forma de manzana y en tal caso se llamará segregación.

la subdivisión de las manzanas en lotes o zonas no construidas o zonas de expansión urbana se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a. El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos aprobados por la empresa correspondiente.
- b. Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público.
- c. Los lotes deben ser claramente deslindables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.
- d. Las dimensiones y forma del lote mínimo permisible, así como la relación de fondo y frente se hará en función de:

- Uso previsto del lote
- Tipo de desarrollo residencial; unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
Volumetría permitida.
- Anchos de vías, andenes, franjas de protección ambiental.

e. Los lotes resultantes del proceso de desarrollo podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedad privada más grandes sometidos a diversas formas de propiedad común tales como propiedad horizontal o copropiedad. En estos casos se podrá contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para construcción individual posterior, bajo régimen de agrupación.

f. Las dimensiones de las manzanas y lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización y deberán ajustarse a las normas del código de urbanismo.

82.2 Reglas para la subdivisión urbana.

La subdivisión predial, venta de lotes y legalización de las transacciones realizadas según sea el caso no se podrá realizar si previamente no se ha cumplido por parte del urbanizador o propietario las obligaciones estipuladas en la licencia de urbanización o se cumplen las normas de lote o área mínima de predio.

Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.

La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reservas viales, de servicios públicos u otras causas.

Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie inferior a cinco mil metros cuadrados no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulan su desarrollo y estén contenidas dentro del código de urbanismo estén de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanización.

los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de legalización o rehabilitación podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público.

Parágrafo: No podrán adelantarse ningún proceso notarial o en la oficina de registros públicos has tanto no se cuente con la certificación de la secretaria de planeación donde

se especifique que se cuenta con las áreas mínima de lote o de área construida en el caso de ser una construcción ya existente, de realizarse algún proceso notarial sin contar con esta norma, no tendrá ninguna validez y las áreas podrán ser sujetas de intervención por parte de la administración municipal con el animo de destinarlas a zonas de uso común o publico.

Artículo 83. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN.

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad.
- b. Dotación y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal.
- c. Capacidad de las redes de servicios públicos y limitaciones para su ampliación.
- d. uso permitido en el sector.

Parágrafo: las especificaciones de construcción deberán sujetarse a las contenidas dentro del código de urbanismo y estudio de zonificación.

Artículo 84. NORMAS SOBRE VOLUMETRÍA EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN.

84.1. Altura.

Las normas sobre altura de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en el código de urbanismo de acuerdo a la ubicación de la vivienda en cada uno de los diferentes sectores indicados en el plano de uso propuesto del suelo, dichas alturas se encuentran detalladas por pisos.

84.2. Aislamientos.

Las normas sobre aislamiento de las edificaciones, construcciones nuevas o urbanizaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano están establecidas en el código de urbanismo que hace parte integral del presente acuerdo, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios y parámetros generales:

Los aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios construidos en un mismo predio deberán garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación en

las edificaciones y en el sector en general. No obstante, la Oficina de Planeación podrá determinar zonas en que, por razones de conveniencia social, no haya obligatoriedad de dejar aislamientos, aunque en tales casos se deberán reglamentar soluciones de empate.

En cada sector se deberá determinar el tipo de edificio o construcción que debe servir de base para establecer los empates.

Sin perjuicio de los anteriores criterios generales se establecen los siguientes elementos como componentes de aislamientos:

- Antejardín: es el espacio entre la fachada exterior y la línea de demarcación contra una vía u otro tipo de espacio público de uso público (retroceso en este último caso).

Parágrafo: El ancho, características y uso de los antejardines o retrocesos dependerán de las características del sector, la altura y el uso de la edificación. En principio todos los antejardines deben ser áreas libres empedradas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la norma específica para un sector permita su manejo como área dura. Los antejardines o retrocesos serán obligatorios en todos los sectores con tratamiento de desarrollo, sin importar su uso, salvo en aquellos destinados a vivienda de interés social y/o vivienda popular, donde la norma o la licencia de construcción determinará su conveniencia y dimensiones.

De igual forma la administración municipal deberá iniciar con el rescate de los antejardines que por norma existían en las construcciones actuales y que han sido objeto de mala utilización y se han realizado porches cerrados que se convierten en garajes o negocios que claramente están invadiendo el espacio público

- Aislamiento posterior es el espacio entre la fachada interior y el predio limitrofe posterior.
- Aislamiento lateral es el existente por los costados laterales de la construcción, contra los predios vecinos. Esto se reglamentará en cada zona.

Al presentarse construcciones colindantes de diferente altura, la nueva construcción deberá realizar empate de altura con su vecina.

84.3. Cubiertas.

Con el fin de garantizar que en el futuro no se construirán pisos adicionales a los establecidos en el sector, no se permitirá la construcción de cubiertas planas en placa de concreto. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente mínima de 10% y máxima de 50%; el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de la construcción.

84.4. Otras Normas Volumétricas.

Las normas de asignación de tratamientos y/o las licencias de construcción establecerán las normas específicas para voladizos, patios, remates, fachadas y demás elementos volumétricos de las construcciones, estarán contenidas dentro del código de urbanismo.

Artículo 85. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN

85.1 Definiciones

Como equipamiento comunal privado enmiéndose el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- a. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- b. Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
- c. Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

Estas áreas se denominan genéricamente como "Cesiones Tipo B"

85.2 Proporción y distribución del equipamiento comunal privado.

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos multifamiliares, bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas o donde el proyecto tenga más de 1.200 metros cuadrados de superficie, en las proporciones indicadas en el siguiente cuadro:

CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

| USO | PROPORCION DEL ÁREA DE CESION TIPO B |
|---------------|--|
| Residencial | De acuerdo a lo estipulado para la cesión tipo 13; para Conjuntos cerrados 8 metros cuadrados por habitante, para conjunto abierto 7 metros cuadrados por habitante. |
| Comercial | 8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros |
| Industria | 5 a 10 metros cuadrados por cada -100 metros cuadrados de construcción. |
| Institucional | 8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de Construcción. |

En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

En las edificaciones existentes que tengan mas de 6 años que no hayan cumplido con estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación, remodelación o adecuación.

La distribución de las zonas de cesión tipo B entre los diferentes usos comunales será indicada en el cuadro No 2, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas determinados por el código de urbanismo y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como:

- * Tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción).
- Uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción).
- Ubicación del proyecto.
- Destinación del proyecto

85.3 Localización del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal deberá tener acceso directo desde las áreas comunes o de copropiedad y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

Artículo 86. ESTACIONAMIENTOS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN.

Los estacionamientos son de dos clases:

86.1 Los estacionamientos privados de las unidades residenciales, proyectos de vivienda multifamiliar y establecimientos comerciales, industriales o institucionales, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.

86.2 Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales.

Todo desarrollo por construcción tendrá en cuenta las exigencias de estacionamientos consignadas en el código de urbanismo y serán de obligatorio cumplimiento, de igual manera las construcciones de hasta 6 años deberán cumplir con lo establecido en la presente norma para zonas de parqueo que será de obligatorio cumplimiento.

Las exigencias contempladas en el cuadro podrán ser menores en las zonas de uso múltiple y en las zonas de vivienda de interés social y vivienda popular. Se podrá aceptar una menor dotación de estacionamientos para servicio al público en zonas no residenciales, según la intensidad de uso debidamente justificada por el constructor, especialmente en aquellos negocios o establecimientos que impliquen baja utilización permanente por el público.

Los estacionamientos de zonas residenciales podrán ubicarse en el primer piso o en el sótano de ser el caso. Los de los demás usos podrán aceptarse de acuerdo con el diseño.

Las dimensiones mínimas y número de parqueos en las zonas residenciales, Las zonas comerciales, institucionales e industriales y parqueos para cargue y descargue, deberán ser en número y tamaño proporcional a sus necesidades. En ningún caso se aceptarán parqueos o sitios para cargue y descargue en las zonas de espacio público, ni sobre las vías y carriles de desaceleración, además se deberán cumplir con la normatividad que para cada uso y sector de la ciudad esta establecido dentro del código de urbanismo.

ESPECIFICACIONES GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS

| USO | ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS | ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO |
|-------------------|--|---|
| Residencial | 1 por unidad | 1 por cada tres unidades. |
| Comercio I | 1 por unidad | 1 por cada 40 m ² de local. |
| Comercio II | 1 por cada 80 m ² de construcción. | 1 por cada 80 m ² de construcción privada. |
| Comercio III | 1 por cada 80 m ² área neta vendible. | 1 por cada 80 m ² de construcción privada. |
| Industria | 1 por cada 100 m ² de construcción. | 1 por cada 150 m ² de construcción. |
| Institucional I | 1 cada unidad. | 1 por cada 40 m ² de construcción privada. |
| Institucional II | 1 por cada 80 m ² de construcción. | 1 por cada 80 m ² de construcción privada. |
| Institucional III | 1 por cada 100 m ² de construcción. | 1 por cada 80 m ² de construcción privada. |

Parágrafo: Los sitios de gran afluencia de público tales cines, teatros, sitios de culto y de reunión pública deberán garantizar mínima de 1 parqueo por cada 15 sillas existentes.

86.3 Zonas para tratamiento por desarrollo: Las zonas para tratamiento por desarrollo de indican en el título III del código de urbanismo.

Artículo 87. TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN O MANTENIMIENTO DE LA MALLA VIAL URBANA.

La actualización o recuperación puede aplicarse a lo largo de una vía principal urbana, donde el desarrollo de actividades comerciales y de servicios ha desactualizado las estructuras. En estos casos, deberán analizarse la situación actual y además se debe contemplar, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Longitud total y límites del eje vial a actualizar.
- b. Actualización para la longitud total definida, en forma continua.
- c. Asignación de usos de acuerdo con la situación actual. En los tramos del eje donde predominen todavía los usos y estructuras originales, se deberá contemplar una gradación de los usos nuevos, con miras a evitar transiciones bruscas. En este sentido, los usos residenciales podrán pasar a usos múltiples y los usos múltiples a usos especializados (comerciales u otros).
- d. Diseño del espacio público que se dará al eje de actualización.
- e. Delimitación de la zona de transición entre el eje vial y las zonas aledañas, la cual corresponderá a predios de la misma manzana así tengan frente sobre el eje vial.
- f. Deberá mitigar los impactos ambientales generados por: emisiones, ruidos, publicidad exterior visual (Cumpliendo con lo establecido en el código de urbanismo).
- g. Además de la recuperación de las vías se deberán recuperar las zonas de andenes mínimos para garantizar la libre circulación, deberán definirse específicamente los sectores a ser intervenidos y cualquier predio podrá ser objeto de intervención de acuerdo a lo consagrado por la ley.

Artículo 88. ZONAS QUE REQUIEREN TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN O MANTENIMIENTO DE LA MALLA VIAL URBANA.

El tratamiento de actualización o mantenimiento de la red vial se dará a lo largo de toda la red vial y en especial interés las indicadas en el plano de uso propuesto del suelo como afectación vial.

Subcapítulo . TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Artículo 89. DEFINICIÓN

Es aquel cuya función es orientar la transformación de las estructuras urbanas del municipio garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de

espacio público.

El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente y que han sido legalizadas previamente por el municipio, o incluidas dentro del perímetro urbano o de expansión urbana en el presente PBOT.

Artículo 90. OTRAS NORMAS PARTICULARES APLICABLES AL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

En la elaboración de los planes parciales y expedición de licencias se tendrán en cuenta las disposiciones establecidas en el código de urbanismo.

- Los usos urbanos permitidos deben integrar e incorporar los elementos naturales y paisajísticos, a la estructura urbana.
- El espacio público no deberá ser inferior a 15 metros cuadrados por habitante, al tenor de lo dispuesto en el decreto 1504 de 1998.

Artículo 91. Zonas para el tratamiento por consolidación. Las zonas destinadas para este tratamiento son las indicadas en el Título III del código de urbanismo.

Subcapítulo . TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 92. DEFINICIÓN

Consiste en la recuperación, revitalización y/o transformación integral de áreas ya desarrolladas en el municipio que presentan avanzados procesos de deterioro físico, social y ambiental, o bien en sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana y que tienen posibilidades de nuevo desarrollo, en los cuales es necesaria la reasignación o cambio de usos de la tierra, de las construcciones y la ejecución de programas de adecuación o reconstrucción de redes viales y de servicios públicos, dotación o mejoramiento de espacios para uso público, equipamiento comunal, demoliciones y adecuación y/o reconstrucción de edificaciones, con el fin de detener los procesos de deterioro, aprovechar en mejor forma las infraestructuras viales y de servicios, densificar la vivienda o rehabilitar bienes históricos y culturales, entre otros objetivos.

Los sectores objeto de este tratamiento se definirán y delimitarán con base en los siguientes criterios:

- a. El sector debe presentar características de deterioro urbanístico, arquitectónico y ambiental en toda su extensión.

b. La unidad mínima susceptible de ser delimitada para tratamiento de renovación será la cuadra , frente de manzana o predio , aunque podrá abarcar áreas mayores, como una manzana, un barrio o parte de un barrio. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales o arterias.

c. Zonas de vivienda de baja densidad, susceptibles de programas de redesarrollo, caracterizados por reloteo o densificación de viviendas y redistribución o incremento de áreas uso público.

Subcapítulo . TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 93. DEFINICIONES

Es el tratamiento dado a sectores o edificaciones que contienen elementos arquitectónicos o urbanísticos de alto valor y significado urbano, con características arquitectónicas, históricas, culturales, religiosas o artísticas que es necesario conservar, involucrándolos a la dinámica del desarrollo contemporáneo, mostrados en el plano histórico cultural.

Artículo 94. CONDICIONES DE LOS USOS EN LOS SECTORES O EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN.

Los sectores y/o edificios objeto de conservación urbanística podrán tener los mismos usos institucionales, comerciales, residenciales o múltiples que en la actualidad tienen o los que en el futuro sean aprobados por la administración municipal, bajo las siguientes condiciones:

a. Solo se podrá realizar restauraciones cuya ejecución mantenga el estilo arquitectónico general y los detalles arquitectónicos de la construcción a partir de un proyecto que contemple el proceso de restauración.

b. En caso de ser autorizadas, las modificaciones tendrán como única finalidad la de reparación o el mantenimiento de las construcciones» en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni de los demás elementos arquitectónicos, tales como puertas, ventanas, cubiertas, aleros, corredores frontales o internos, y esas plazoletas internas, columnas y otros.

c. Los predios no podrán demolerse y a los propietarios que lo hagan se les aplicará las máximas sanciones previstas en el artículo 66 de la Ley 9 de 1989 En tal caso, los lotes no podrán reedificarse sino en seguimiento de un proyecto arquitectónico cuyo objeto sea la sustitución del bien destruido, proyecto que deberá tener concepto favorable de la Junta de Patrimonio Municipal.

d. La demolición sólo podrá autorizarse en el caso de peligro inminente de derrumbe por vetustez o mal estado. En tal caso, el bien deberá ser sustituido en los mismos términos indicados en el inciso anterior y que deberá ajustarse en fachada y distribución a las características de casas coloniales similares a las existentes.

e. En el caso de que el tamaño del lote lo permita, se podrá autorizar la ejecución de construcciones complementarias internas, siempre que ellas conserven el estilo general de la edificación principal y no modifiquen la estructura de ésta última.

Parágrafo: Para efectos de proteger urbanística y arquitectónicamente los inmuebles de conservación, no se autorizará la construcción de edificaciones que se asimilen en altura y su diseño compatible con el inmueble protegido en los costados de cada uno de los inmuebles o a los similares existentes en el sector.

A los predios recuperados que se mantengan como de interés histórico cultural en su esencia se les aplicarán las normas de COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION descritos en la ley 397/94 y en lo que en particular determine el Honorable concejo Municipal.

Sub-capítulo. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN

Artículo 95. DEFINICIONES Y CATEGORÍAS

Es el tratamiento dado a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado, su defensa y/o su recuperación natural. Comprende el tratamiento de protección del sistema hídrico.

Artículo 96. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO.

96.1 Definiciones

Es el tratamiento dado a las franjas de protección del río Pamplonita, y parte de la quebrada de río chiquito. Los humedales ubicados en el Batallón García Rovira, que existen en el casco urbano y los ríos, quebradas, arrollos rurales, así como de los cuerpos de aguatales como lagunas, pantanos y similares, en los términos definidos en el presente acuerdo. Para la asignación de tratamientos se debe tener en cuenta las siguientes definiciones básicas:

a. Cauce: está constituido por el lecho menor o sección hidráulica ocupada por los caudales o niveles medios de las aguas, y el lecho mayor o playa ocupada durante las crecidas o niveles altos ordinarios del curso o cuerpo de agua.

b. Valle aluvial: está constituido por el cauce y el conjunto de vegas, depresiones o basines localizadas a lo largo de un cauce o en las riberas de un embalse, laguna, fago o chucua, las cuales son ocupadas por las aguas durante las crecidas altas o extraordinarias, constituyendo así la zona de amortiguación de crecientes donde, además, se desarrollan los procesos ecológicos ligados al curso o cuerpo de agua.

c. Ronda hidráulica: es la faja paralela a la línea de borde del cauce permanente de los cursos y cuerpos de agua, que abarca las zonas inundables por crecidas no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación de crecidas, protección y equilibrio ecológico. Por consiguiente, para los fines de la planificación, la ronda hidráulica equivale al valle aluvial, aunque por razones de comodidad, la ronda es frecuentemente definida mediante una distancia fija desde el borde del cauce, perdiendo así el significado morfológico e hidráulico, ya que la zona inundable en algunos tramos puede ir más allá y en otros más acá de la distancia que define artificialmente una ronda, este concepto se tendrá en cuenta en la reglamentación respectiva.

Para los fines del presente acuerdo, la zona de protección del sistema hídrico está constituida por las rondas hidráulicas del Río Pamplonita y demás sistemas de quebradas del municipio. Se llevará a cabo una estrategia para la recuperación del río y demás cuerpos de agua, además como espacio público en los términos del decreto 1504 del 98.

La estrategia debe contener:

- * Estudio hidráulico.
- Estudio ambiental y urbano para la recuperación del río.
- Determinación de las zonas de intervención para recuperar la rondas de los ríos, quebradas.
- Declaratoria de zonas de protección a lo largo de los ríos y quebradas en la zona rural, de común acuerdo con la ley y la comunidad.
- Desarrollar programas de recuperación ambiental en estas zonas.
- Incentivar la conservación de las cuencas de los ríos y sistemas hídricos en general.

La Administración Municipal adelantará en el corto y mediano plazo los estudios a que da lugar la protección del sistema hídrico y realizara su inventario y masificación detallada.

96.2 Tratamiento.

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, no se permitirán los usos urbanos que impliquen

construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios.

En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales. Tampoco se autorizará explotaciones mineras o de materiales de arrastre.

Dado que la zona de protección del Río Pamplonita, la Quebrada el Escorial y parte de la Quebrada de río Chiquito en el casco urbano está ocupada por viviendas y otros tipos de construcciones, de tipo comercial, industrial y institucional, la administración municipal a través de la Secretaría de Plantación, adelantará los estudios y obras necesarias para reubicar o tomar las medidas de precaución y mitigación para estas construcciones contra los riesgos de inundaciones y flujos torrenciales.

La Administración Municipal adelantará las acciones necesarias para recuperar las zonas invadidas de los cauces y rondas de las quebradas mencionadas en el numeral 1 de este artículo, en su paso al interior del perímetro urbano.

Las zonas recuperadas de la ronda por fuera del cauce deberán ser reforestadas con especies apropiadas típicas de la región para la protección hídrica. Estas franjas también podrán ser objeto de construcción de caminos peatonales o senderos, con amoblamientos tales como bancos o sillones empotrados en el piso» luminarias, cajas para recolección de basuras y similares.

Parágrafo: en cada caso en particular a que hace alusión el presente artículo, en primera instancia se conciliara con los dueños de los predios los tratamientos a realizar de lo contrario estas zonas serán objeto de intervención de acuerdo con las normas establecidas en la ley 388/97, para recuperar las zonas de interés público.

Sub-capítulo. TRATAMIENTO GENERAL DE MANTENIMIENTO URBANO

Artículo 97. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las áreas urbanizadas y construidas en más de un 90%, que no sean objeto de tratamientos de desarrollo, actualización, consolidación, renovación urbana, conservación urbanística o protección del sistema hídrico, serán objeto del tratamiento general de mantenimiento urbano, el cual, tendrá los siguientes objetivos:

- a. Mantenimiento y, en los casos necesarios, mejoramiento y/o renovación de la infraestructura vial urbana (pavimentación, repavimentación, arreglo de huecos, arreglo de andenes ,construcción nuevos andenes, ampliación y otros).

- b. Mantenimiento de las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, teléfono)
- b. Mantenimiento y/o mejoramiento de las áreas recreativas de uso público, dotación.
- d. Mantenimiento general de los inmuebles privados a cargo de los propietarios.
- e. Construcción de rampas en los actuales andenes para garantizar la libre locomoción de las personas discapacidades.
- f. la Administración incentivara el mantenimiento y recuperación de andenes a cargo de los propietarios y la secretaria de planeación diseñara el proyecto a seguir para su recuperación.
- g. Control urbanístico general (licencias de construcción para predios faltantes, modificaciones internas y externas y otras).

Lo anterior sin perjuicio de desarrollo de este mismo tipo de acciones en las áreas sujetas a otros tipos de tratamiento.

CAPÍTULO 5. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS

Artículo 98. CATEGORÍAS DE USOS:

Para los fines de asignación de usos y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes categorías de usos:

- 98.1. Uso Principal.
- 98.2. Uso Compatible.
- 98.3. Uso Prohibido

Artículo 99. DEFINICIONES.

Las categorías de uso se definen de la siguiente manera:

99.1. Uso Principal: Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

99.2 Uso Compatible: son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

99.3 Usos Condicionados: Son aquellos que presenten algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio. Requieren para su aprobación y funcionamiento del concepto favorable de la Secretaría de Planeación y el concepto técnico ambiental o Licencia Ambiental cuando sea necesaria.

99.4 Usos Prohibidos: son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente implican graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Artículo 100. La aplicación de cada uno de los anteriores usos esta dado en el capítulo 2 del título III del código de urbanismo en el que indica el usos propuesto del suelo con sus respectivas restricciones para cada uno de los sectores definidos para el casco urbano.

CAPÍTULO 6. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN E IMPLEMENTACIÓN

Subcapítulo . PLANES PARCIALES.

Artículo 101. PLANES PARCIALES

Los planes parciales son instrumentos de planificación por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano y de expansión Urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales plusvalía.

Los planes parciales que se elaboren en seguimiento del presente acuerdo serán de obligatorio cumplimiento por las autoridades y empresas de servicios y por los particulares y su vigencia será la que se determine en cada caso.

Artículo 102. DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

102.1. Contenido.

De acuerdo con el Decreto 1507 de 1998, los planes parciales deberán enmarcarse y ser compatibles con el contenido estructural del presente Plan Básico de Ordenamiento y tendrán como mínimo el siguiente contenido:

a. Objetivos y directrices de la intervención urbanística.

b. Políticas y estrategias territoriales para llevar a cabo la intervención.

c. Definición de la estructura del sistema de espacio público, principalmente en cuanto a: espacio público y las vías, redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos de interés público o social, áreas recreativas de uso público y áreas de protección.

d. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, determinando: asignación de usos principales, compatibles, condicionados e incompatibles; tipología de edificaciones, ocupación máxima y área construida en los predios; volumetrías de las edificaciones, área edificable total, capacidad y localización de parques y estacionamientos.

e. Estrategia de gestión, la cual deberá incluir los sistemas de gestión, las estrategias financiera e institucional, los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y programa de ejecución y financiamiento.

f. Descripción general, a nivel de perfil, de los programas y proyectos a ejecutar en desarrollo de la intervención urbanística, con la cuantificación de áreas y costos aproximados.

g. Cronograma general de la intervención, detallando las etapas a cumplir, plazos de ejecución de cada programa y proyecto, plazos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, reparto y urbanización y tiempo total de ejecución.

h. Simulación urbanística financiera, la cual consiste en la modelación y balance de los escenarios de ocupación del espacio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado, y de los costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir así el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a emplear que permitan dar viabilidad al plan parcial.

i. Proyecto (s) de delimitación de las unidades de actuación urbanística y de

integración inmobiliaria o reajuste de tierras, en caso necesario.

j. Normas urbanísticas específicas para las unidades de actuación o para el área objeto del plan, en cuanto a usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros aislamientos, empates y alturas.

102.2 Tipos de planes parciales y delimitación de las unidades de actuación

De acuerdo con las características del área y los objetivos buscados los planes parciales son:

- a. Planes parciales de desarrollo por urbanización.
- b. Planes parciales de actualización.
- c. Planes parciales de consolidación o mejoramiento integral.
- d. Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo.
- e. Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del Plan de Ordenamiento Territorial en determinadas áreas del suelo urbano.
- f. Planes parciales para mejoramiento del espacio público (decreto 1507).

La delimitación de las áreas contempladas en los planes parciales se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la atención integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas correspondientes. La homogeneidad morfológica se definirá con base en criterios tales como: la edad del desarrollo urbano, las características y unidad de la trama urbana, la homogeneidad del uso del suelo y sus procesos de transformación y las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

102.3 Procedimientos para la formulación y adopción de planes parciales.

Los planes parciales deberán ser elaborados por la Oficina de Planeación municipal en concordancia con la dependencia de mayor incidencia en cada plan; por una empresa o entidad pública interesada o por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo.

* La adopción de un plan parcial debe cumplir las siguientes etapas:

* **a.** Etapa preliminar, o proceso de análisis previo de las condiciones para su elaboración y ejecución ulterior, el cual debe conducir a determinar la factibilidad y sostenibilidad de elaborar y llevar a cabo el plan.

* **b.** Etapa de diagnóstico, o evaluación analítica de los siguientes aspectos, entre otros:

- Políticas y estrategias de ordenamiento aplicables.

- Sistemas estructurantes urbanos que influyen en el área objeto del plan.
- Condiciones ambientales.
- Condiciones sociodemográficas y sus tendencias.
- Infraestructura.
- Usos del suelo, forma de ocupación y tenencia y características del espacio público Actividades económicas y sus tendencias.
- Estrategia integral de desarrollo espacial del área y análisis de los instrumentos para su aplicación.

* c. Etapa de formulación, o elaboración del plan, el cual deberá contener los elementos descritos en el literal a del presente artículo y tener la siguiente estructura:

- Documento técnico, con la siguiente información:

Diagnóstico: justificación, pertinencia y procedencia del plan parcial, resultados del diagnóstico, estrategias territoriales aplicables.

Objetivos y criterios del plan propuesto.

Presentación y descripción de la solución adoptada: estrategia territorial, sistema de espacio público, forma de ocupación al interior del área del plan, manzanas y usos del suelo, junto con un análisis de las alternativas consideradas.

Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos, los instrumentos a aplicar y las estrategias financiera e institucional.

Cuantificación de las características físicas de la intervención y de sus costos.

-Proyectos de decreto:

Proyecto de decreto de plan parcial, con sus normas urbanísticas.

Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias.

Proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, si fuese necesario.

La cartografía se presentará a escala 1:5.000 para los temas del diagnóstico y formulación.

*d. Etapa de aprobación, la cual se cumplirá el siguiente trámite:

-Presentación del proyecto ante la Oficina de Planeación.

- Evaluación del proyecto por la Oficina de Planeación, para verificar el cumplimiento de la normatividades existentes dentro de la ley 388/97 y sus decretos reglamentarios.

- Presentación para concepto ante la autoridad ambiental, en caso necesario, la cual

tendrá ocho días de plazo para aprobarlo o improbarlo.

- Presentación ante el Consejo Territorial de Planeación para su concepto y recomendaciones pertinentes, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles. - Paralelamente se informará al público sobre el plan, mediante convocatoria a los propietarios y vecinos, para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

- Expedición del decreto por medio del cual se adopta el plan.

* e. Etapa de implementación y seguimiento, la cual comprende las acciones necesarias para la ejecución del plan, en especial:

- Decisiones administrativas necesarias para lograr la participación de las diversas entidades, empresas y particulares interesados.

- Adecuación financiera para la financiación y ejecución de la intervención propuesta.

- Promoción y divulgación y posibles interesados de los bienes o servicios de la actuación.

- Institucionalización o generación de las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia entre las entidades y personas participantes en la ejecución del plan.

Artículo 103. PLANES PARCIALES PRIORITARIOS

103.1 A corto Plazo.

la Administración municipal considerara como prioritario de ser el caso realizar planes parciales para desarrollar programas de construcción de vivienda de interés social según lo contemplado en el Plan de Desarrollo Municipal en los lotes de su propiedad de acuerdo a lo establecido con la ley 388/97, que los terrenos de propiedad del estado deberán ser destinados a programas de vivienda de interés social.

103.2 Corto y Mediano Plazo.

La formulación de los planes parciales para la conveniencia de desarrollar centros poblados sobre suelo rural en las veredas de el belial, Tencala,

Plan de revitalización, consolidación y conservación del centro histórico del municipio.

103.3 Mediano - largo PLazo

Plan de delimitación, recuperación y normalización de la red de andenes de la recuperación de la malla vial del casco urbano como en el sector del barrio Salesiano, Barrio el Camellon.

103.4 Mediano - largo Plazo

Estudios y diseños para la construcción de la variante Cúcuta - Bucaramanga y Cúcuta - Vía Panamericana.

103.5. Mediano - largo Plazo

Construcción de las Variantes.

Parágrafo: si las condiciones de la administración municipal son favorables los planes parciales de ser necesarios se podrán realizar de acuerdo con las condiciones que se tengan, no siendo obligatorio dar cumplimiento al anterior cronograma pero si a los programas que deberán realizarse a corto - Mediano y Largo Plazo.

Sub-capítulo. ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 104. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo con el artículo 36 de la ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Las actuaciones urbanísticas pueden ser desarrolladas por gestión individual de un solo propietario, por gestión asociativa de un grupo de propietarios, o por iniciativa del sector público a través de las entidades. Según la iniciativa, los procedimientos y formas de ejecución se desarrollarán a través de sistemas de gestión privada, pública o mixta.

Una unidad de actuación urbanística es un área conformada por uno o más inmuebles, explícitamente de limitada en las normas que desarrollan el Plan de Ordenamiento y código de Urbanismo, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento destinada a promover el uso racional del suelo.

Artículo 105. DIRECTRICES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

105.1. Elementos de una actuación urbanística

Las unidades de actuación urbanística deben enmarcarse dentro de los criterios y Parámetros establecidos en el presente plan de ordenamiento y en el plan parcial de ser necesario al que corresponda la actuación. Además, debe cumplir los siguientes requisitos generales:

a. Tener un área suficiente para el cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento y en el plan parcial. El área delimitada debe incorporar, además de las áreas privadas a urbanizar o construir, las necesarias para los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos que deban ser incorporados como cargas de la intervención urbana.

t

b. Identificar con precisión los inmuebles vinculados.

c. Contar con solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan.

d. Estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, económica, financiera, ambiental y social, que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.

e. Contar con respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado: para asegurar su ejecución.

105.2 Obligaciones de propietarios y partícipes. Distribución de cargas y beneficios.

Los propietarios y/o partícipes de las unidades de actuación por gestión privada o mixta tendrán las siguientes obligaciones:

a. Promover y costear la elaboración del plan parcial.

b. Financiar la urbanización de todos los terrenos y/o construcción de las obras de infraestructura y edificaciones necesarias para el desarrollo, actualización, renovación o consolidación del área, de acuerdo con el plan parcial y los estudios y diseños de la actuación.

c. Hacer las cesiones gratuitas contempladas en el presente Plan de Ordenamiento y/o en el plan parcial respectivo de conformidad con el código de urbanismo para la conformación del sistema vial local, las áreas recreativas de uso público y el equipamiento comunal.

Las cargas a repartir incluirán, entre otros componentes, los siguientes:

* Las cesiones obligatorias para espacio público

* La realización de las obras públicas correspondientes a redes secundarias y

domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas, energía y telecomunicaciones.

Los costos correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos cuyos beneficios trasciendan los límites de la unidad de actuación, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución por valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las inversiones. En actuaciones correspondientes a planes parciales de actualización, renovación o consolidación, los costos de las cesiones y del mejoramiento o ampliación de las vías locales y de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos también podrán ser ejecutados mediante estos mismos sistemas de financiación.

105.3 Procedimientos de las unidades de actuación urbanística

a. De acuerdo con el artículo 41 de la ley 388 de 1997, las unidades de actuación urbanística se determinarán con base en los siguientes criterios:

- * Deben estar ubicadas en suelo urbano y/o dentro de la zona de expansión urbana.

- * Su ejecución debe corresponder a la vigencia de mediano y largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

b. La caracterización, delimitación e incorporación de las unidades de actuación urbanística deberá hacerse de acuerdo con los siguientes procedimientos y criterios:

- * La caracterización de las unidades de actuación será realizada en función de los siguientes criterios:

- * Condiciones Físico-ambientales y urbanísticas actuales.

- * Tipo de tratamiento a aplicar: desarrollo por urbanización, construcción, actualización, renovación o consolidación.

- * Conformación del Espacio Público, segregación del espacio privado y afectaciones, en tratamientos de urbanización y consolidación, con lo establecido en el presente acuerdo.

- * Internas, especificaciones constructivas y regímenes de propiedad aplicables, en los

tratamientos de construcción, actualización, renovación y consolidación, de acuerdo con lo establecido en este acuerdo y el código de urbanismo.

* Usos permitidos principal, compatibles, condicionados.

En todo caso, la delimitación y caracterización deberá hacerse con base en los estudios de factibilidad previos.

c. Para la incorporación de las unidades de actuación urbanística se cumplirá el siguiente proceso:

* El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística será elaborado por los particulares interesados o por las autoridades competentes, con base en los parámetros establecidos en este acuerdo y siempre que esté aprobado el plan parcial al que correspondan.

* Una vez delimitadas y caracterizadas la Oficina de Planeación pondrá el proyecto de actuación urbanística en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre los terrenos de la actuación propuesta y sus vecinos. Para este efecto, se hará la publicación del anuncio del proyecto en dos oportunidades, en un diario de amplia circulación local, con intervalo de una semana, o, en su defecto, en una emisora de cobertura local, con el objeto de exponer el proyecto de unidad de actuación urbanística y de la delimitación propuesta. Paralelamente a estos anuncios, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto.

* La Oficina de Planeación tendrá un plazo de quince (15) días contados a partir del vencimiento del término anterior para contestar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar. Luego presentará el proyecto de delimitación al Alcalde municipal para su aprobación.

* El Alcalde municipal contará con un plazo de tres (3) meses para impartir su aprobación definitiva, la cual se hará por acto administrativo. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si cumplido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, El silencio administrativo positivo no se aplicará si la delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento territorial.

* El acto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en cada uno de los folios de matrícula

inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad.

* Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.

* En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la Alcaldía municipal podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que incluya, entre otros, los siguientes aspectos: condiciones al tránsito vehicular, organización de la seguridad del sector, normas de paisajismo y condicionamientos especiales a los constructores. Esta nueva reglamentación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

Artículo 106. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el artículo 44 de la ley 388 de 1997, el desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997. 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.

El municipio podrá igualmente, al tenor del artículo 36 de la ley 388 de 1997, participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial. sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5o del artículo 32 de la ley 80 de 1993.

Para la ejecución de programas, proyectos y obras que, de acuerdo con el presente Plan de Ordenamiento o los planes parciales que lo desarrollen, corresponda desarrollar a entidades públicas en el marco de una actuación urbanística, el municipio podrá crear entidades de carácter público o mixto, sin perjuicio de su realización material por

particulares, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en las leyes 388 de 1997 y 142 de 1994.

Artículo 107. EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS

Se entiende por el sistema de reajuste de tierras aquel que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y datarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto energía eléctrica y teléfonos. Este proceso se adelantará en áreas, zonas e inmuebles clasificados de desarrollo, y renovación urbana, y de conformidad con el artículo 77 de la Ley 9ª de 1989.

El municipio efectuará estos proyectos mediante acuerdos de asociación o por contratos de sociedad, con otras entidades públicas o privadas, con particulares o con los propietarios de las tierras que se vean afectadas con el proyecto.

La Administración Municipal clasificará, de acuerdo con las normas de este estatuto, las áreas, zonas e inmuebles como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana.

La Administración Municipal en corto y mediano plazo deberá señalar las áreas del casco urbano que serán objeto de los proyectos de reajuste de tierras e integración inmobiliaria y lo presentará al Concejo Municipal para ser elevado a acuerdo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior, se constituirá una unidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la Oficina de Planeación municipal el proyecto de reajuste de tierra o integración inmobiliaria, el cual deberá cumplir los siguientes requisitos:

* Ser aprobado por un número plural de propietarios que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

* Determinar claramente las reglas para la valoración de las tierras o inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente

antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Una vez aprobado el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, éste se elevará a escritura pública, en la cual constará la siguiente información:

- * Nombre e identificación de cada uno de los partícipes de la actuación, con los correspondientes terrenos o inmuebles aportados, debidamente identificados con la matrícula inmobiliaria y cédula catastral y su área, y constancia del englobe correspondiente.
- * Sistema de cesiones urbanísticas gratuitas para la conformación del espacio público.
- * Subdivisión resultante en manzanas, y lotes, debidamente numerados de acuerdo con las normas de la Oficina de Planeación.
- * Distribución de los lotes resultantes entre los partícipes, señalando su valor y la correspondencia con los predios o inmuebles aportados.

Sub-capítulo. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.

Artículo 108. ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Declárense áreas de desarrollo de construcción prioritaria las correspondientes a las de vivienda de interés social localizadas en el Sector de Cristo rey parte alta, Simón Bolívar y zona de expiación urbana; a través del Instituto de Vivienda de Interés Social Municipal se hará la delimitación y reglamentación correspondiente, además los sectores de la vuelta a los adioses con el programa de vivienda tipo campestre y los sectores del barrio Cariongo, la fosforecía y el Zulia. El proyecto incluirá un programa de ejecución, mediante el cual se aprobarán la viviendas a construirse de acuerdo con las disponibilidades de servicio de alcantarillado y colectores de aguas lluvias y tratamiento de agua potable; luego de la ejecución de éstas obras se incrementará el desarrollo del área.

Ningún otro lugar del casco urbano tendrá declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, debido a la limitación generada por la ineficiencia de las redes de alcantarillado y a la carencia de un sistema de tratamiento de aguas negras.

En el área del casco urbano, los propietarios y constructores podrán asociarse para hacer propuestas urbanas innovadoras en los globos de terreno que para este fin están

disponibles con el manejo de unidades de actuación urbanística, de manera que se enriquezca la concepción urbana y de espacio público del municipio; además se implementarán los sistemas de conducción y tratamiento de aguas servidas.

La oficina de planeación y/o el curador urbano cuando se cree podrán aprobar el número de viviendas acorde con la disponibilidad de servicios públicos, especialmente alcantarillado y recolección de aguas lluvias, y disponibilidad de agua potable.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 52, 53 y 54 de la ley 388 de 1997, si en el término de dos (2) años contados a partir de la fecha de vigencia del presente acuerdo, no se ha iniciado la construcción de los lotes que a la fecha se encuentran baldíos o declarados de construcción prioritaria en zonas urbanizadas, habrá lugar al proceso de enajenación por pública subasta de los mismos, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Este plazo podrá prorrogarse hasta en un 50% siempre y cuando las obras realizadas presenten por lo menos el 50% de construcción, con base en la licencia de construcción respectiva.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el gobierno nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo anterior, pero en ningún caso este plazo podrá ser superior a dieciocho (18) meses.

Artículo 109. PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA Y VOLUNTARIA

Para la aplicación de la enajenación forzosa y/o voluntaria la Administración Municipal aplicará lo consagrado en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

Sub-capítulo. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

Artículo 110. PARTICIPACIÓN.

La participación en la plusvalía por parte de los municipios y distritos es un mecanismo creado por el artículo 82 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley 388 de 1997 con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de derivados del ordenamiento territorial.

Los concejos municipales y distritales mediante acuerdo de carácter general, fijarán las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en sus respectivos territorios.

Para la aplicación de la plusvalía el municipio deberá realizar los estudios de actualización catastral y zonas homogéneas para poder determinar el cambio de uso del suelo.

Las áreas de expansión urbana que se vayan urbanizando o cambien su uso de suelo actual serán gravadas con el cobro de la plusvalía.

Artículo 111. HECHOS GENERADORES.

Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

- * La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo urbano.
 - * El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
 - * La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevado el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
-
- Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras pública previstas en el Plan de Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.
 - Demás actuaciones que de acuerdo con la ley 388/97 y normas expedidas por el Ministerio de desarrollo le permitan al municipio recaudar impuestos por el concepto de plusvalía.
 - Solicitud de licencia de urbanización o construcción de inmuebles beneficiados por las acciones urbanísticas generadoras.
 - Cambio efectivo del uso del inmueble, generado por las acciones urbanísticas de modificación del régimen o zonificación del suelo.
 - Actos que impliquen transferencia de dominio de inmuebles
 - Adquisición de títulos valores representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos establecidos en el Artículo 88 de la Ley 388 de 1.997.

Artículo 112. EXIGIBILIDAD Y COBRO: La participación en la plusvalía solo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble afectado, una cualquiera de las siguientes situaciones y

las demas contempladas en la ley 388/97 sus decretos reglamentarios o demas normas que establezca el gobierno central.:

Artículo 113. ACCIONES URBANÍSTICAS.

Las acciones urbanísticas que dan lugar a la participación en plusvalía están contemplados dentro de los planos temáticos del PBOT.

En cada Plan de Ordenamiento Territorial o instrumento que lo desarrolle deberán especificarse la clasificación del suelo, los cambios de uso y los cambios de aprovechamientos del suelo previstos durante su vigencia, así como las obras públicas a realizarse. Igualmente, deberá delimitarse las áreas afectadas que pueden ser objeto de participación en plusvalía.

Parágrafo: Para efectos de este decreto, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado del suelo.

- El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.
- El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.
- Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

Artículo 114. INCORPORACIÓN DE SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA:

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

* Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

* Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y

zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización.

Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

* El mayor valor generado por metro cuadrado de suelo se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

* Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

Parágrafo: además de lo anterior el municipio para determinar el cobro por plusvalía deberá realizar el correspondiente estudio y deberá seguir lo reglamentado por la ley 388/97 y las disposiciones emanadas por el Ministerio de desarrollo y los decretos reglamentarios que se dicten.

Artículo 115. CAMBIO DE USO A UNO MÁS RENTABLE:

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

* Se establecerá el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

* Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, que será equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización.

Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

* El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia

entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo: Para efectos del presente decreto, se cumplirá la condición de uso más rentable de suelo cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo.

Parágrafo: además de lo anterior el municipio para determinar el cobro por plusvalía deberá realizar el correspondiente estudio y deberá seguir lo reglamentado por la ley 388/97 y las disposiciones emanadas por el Ministerio de desarrollo y los decretos reglamentarios que se dicten.

Artículo 116. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

* Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de construcción en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

* El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la diferencia ente la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior.

* El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo: además de lo anterior el municipio para determinar el cobro por plusvalía deberá realizar el correspondiente estudio deberá seguir lo

reglamentado por la ley 388/97 y las disposiciones emanadas por el Ministerio de desarrollo y los decretos reglamentarios que se dicten.

Artículo 117: EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS:

En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará, conforme a las siguientes reglas:

* El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.

* El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.

* La administración mediante acto producido dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.

* Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado del suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerá los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor del metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.

* Cuando la administración municipal o distrital opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas estas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados Luego de la conclusión de las obras.

Parágrafo: además de lo anterior el municipio para determinar y ajustar el cobro por plusvalía deberá realizar el correspondiente estudio y deberá seguir lo

reglamentado por la ley 388/97 y las disposiciones emanadas por el Ministerio de desarrollo y los decretos reglamentarios que se dicten.

Artículo 118: CÁLCULO DE NÚMERO TOTAL DE METROS CUADRADOS:

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Parágrafo: además de lo anterior el municipio para determinar y reglamentar el cobro por plusvalía deberá realizar el correspondiente estudio deberá seguir lo reglamentado por la ley 388/97 y las disposiciones emanadas por el Ministerio de desarrollo y los decretos reglamentarios que se dicten.

Artículo 119. TASA DE PARTICIPACIÓN.

Los Concejos Municipales , por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta por ciento (30%) y cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como:

- * Las cualidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.
- * La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
- * La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

Parágrafo: además de lo anterior el municipio para determinar y reglamentar el cobro por plusvalía deberá realizar el correspondiente estudio deberá seguir lo reglamentado por la ley 388/97 y las disposiciones emanadas por el Ministerio de desarrollo y los decretos reglamentarios que se dicten.

Artículo 120: EXONERACIÓN DEL COBRO:

Si por razones de conveniencia pública el Concejo Municipal exonera del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y Causación, a inmuebles destinados a la construcción de vivienda de interés social, sitios de interés cultural y histórico, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, según el caso para lotes se obliguen a destinar el inmueble o predio a la construcción de vivienda de interés social y si es un predio en particular destinarlo para el goze como centro de interés público.

Artículo 121. HECHOS SIMULTÁNEOS:

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Artículo 122. AJUSTE DEL MONTO:

En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará, de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Artículo 123. PRECIOS COMERCIALES POR METRO CUADRADO:

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 4º, 5º, 6º y 7º del decreto 1.599 de 1998.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el Decreto 1420 de 1998.

Parágrafo: Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y el cobro de la participación en plusvalía correspondiente, además de lo anterior el municipio para determinar y reglamentar el cobro por plusvalía deberá realizar el correspondiente estudio y deberá seguir lo reglamentado por la ley 388/97 y las disposiciones emanadas por el Ministerio de desarrollo y los decretos reglamentarios que se dicten.

Artículo 124. EFECTO PLUSVALÍA EN CADA INMUEBLE:

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, además de la notificación personal podrá realizar avisos publicados en medios de difusión masiva como radio o publicados en cartelera, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 125 DIVULGACIÓN:

A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular, disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, las administraciones municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

Artículo 126. REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA:

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Artículo 112. EXIGIBILIDAD DE LA PARTICIPACIÓN:

La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

* Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 2 del Decreto 1599 de 1998.

* Cambio efectivo de uso del inmueble uso del suelo del predio , aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo. Los municipios y distritos determinarán el procedimiento para establecer el cambio efectivo de uso y el procedimiento de recaudo, de conformidad con lo establecido en el parágrafo del Artículo 3º del Decreto 1599 de 1998.

* Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales, 1, 3 y 4 del artículo segundo de decreto 1599 de 1998.

* Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 113. PAGO DE LA PARTICIPACIÓN:

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

* En dinero efectivo.

* Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

* Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

* El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos e equivalencia de valores correspondientes.

* Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinada sobre el predio respectivo.

* Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

* Mediante la Adquisición anticipada de títulos valores representativos de derecho adicionales y desarrollo por el monto de la plusvalía, en los términos establecidos en los Artículos 88 al 90 inclusive, de la Ley 388/97.

Parágrafo: Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada o podrán establecerse otra complementarias siempre que vayan en beneficio de la comunidad y en la preservación y rescate del espacio público.

Artículo 114. INDEPENDENCIA DE LA PLUSVALÍA:

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 7° del Decreto 1599 de 1998, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

Parágrafo: En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 2° del Decreto 1599 de 1998, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

Artículo 115. SEÑALAMIENTO DE ÁREAS:

En el contenido estructural del componente general y en el componentes urbano y rural las decisiones sobre localización de actividades, infraestructura y equipamientos básicos, la clasificación del territorio en urbano, rural, de expansión urbana, la determinación de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo, se deberán señalar las áreas y zonas o subzonas donde se generarán efectos de plusvalía susceptibles de participación municipal o distrital o de lo contrario para su aplicación deberá realizarse el correspondiente estudio de plusvalía y realizar la correspondiente cartografía, ya que a la fecha el municipio no cuenta con la actualización catastral y el plano de zonas homogéneas esta desactualizado y es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi el encargado de realizar su actualización

Artículo 116. ESTIMATIVO PRELIMINAR:

Con base en el señalamiento a que hace referencia el artículo anterior y teniendo en cuenta la naturaleza de los efectos de las acciones urbanísticas y el desarrollo de infraestructura, deberá estimarse de manera preliminar el monto del efecto plusvalía y la participación generada en el corto plazo, según las tasas generales que para el efecto proponga el alcalde al respectivo concejo.

Parágrafo: para determinar las áreas, zonas y predios que estarán sujetos al

cobro de la Plusvalía a corto plazo la administración municipal deberá realizar el correspondiente estudio de aplicación de acuerdo con la normatividad establecida por la ley 388/97 sus decretos reglamentarios y las especificaciones emanadas por el Ministerio de Desarrollo y el D.N.P. para efectos de ordenar la realización de los avalúos dentro de los plazos previstos en la ley.

Artículo 117. ELABORACIÓN DE FLUJO DE FONDOS:

Los montos estimados de la participación en plusvalía, así como el momento estimado de la Causación y recaudo en el corto plazo y mediano plazo, deberán servir de base para la elaboración de un flujo de fondos que deberá incorporarse en el diseño de las estrategias de financiación y gestión de los proyectos a realizarse dentro de lo normalizado en el Plan de Ordenamiento Territorial, junto con una distribución tentativa de su uso y destino para lo cual la administración municipal a través de la Secretaria de Hacienda y La Secretaria de Plantación elaboraran una priorisacion de inversión.

Artículo 118. RECAUDO.

En el programa de ejecución, se deberán prever los procedimientos para el recaudo y aplicación de aquella parte que se causará durante su vigencia , que la administración municipal deberá realizar a través de la Secretaria de hacienda.

Artículo 119. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

Los dineros recaudados por concepto de la plusvalía serán destinados por el municipio para los fines establecidos en el artículo 85 de la ley 388 de 1997 y en los siguientes dependiendo de su prioridad:

- * Compra de inmuebles para el desarrollo de planes o programas de vivienda de interés social.
- * Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la educación, de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.
- * Ejecución de Proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de centros y equipamientos que conforman la red de espacio público urbano.

- * Financiamiento de la infraestructura vial.
- * Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
- * Pago o indemnizaciones por adquisición por enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para renovación urbana.
- Fomento de la creación cultural y mantenimiento del patrimonio cultural municipal, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas urbanas declaradas de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Saneamiento fiscal del municipio.
- Pago de obligaciones del municipio en relación administrativa.
- Adquisición de equipos para la administración municipal para mejorar su desempeño, eficiencia y tecnificar sus instalaciones.
- Terminar los proyectos que han que dado inconclusos en el municipio como acueductos, mini distritos de riego, terminal de transporte, polideportivo polifuncional.
- Construcción de nuevos proyectos como el centro de acopio, el caisa y de mas proyectos contenidos en el capitulo de formulación.

Artículo 120. ZONA OBJETO DE PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA EN LA ZONA URBANA DE PAMPLONA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la ley 388 de 1 997, las zonas objeto de la participación en la plusvalía en la zona urbana de Pamplona serán las siguientes:

- * Zona jardín de uso múltiple y múltiple especial, por incremento de índice de ocupación e índice de construcción.
- * Zona residencial urbana: por aumento en el índice de ocupación o por cambio de uso.
 - Zona residencial urbana por incremento de índice de construcción por altura.
 - Zona o Predio de Actualización Catastral.
 - Zona o predio construido sin licencia de construcción

Parágrafo: como complemento del presente artículo serán zonas objeto de participación en la plusvalía en la zona urbana de Pamplona todas aquellas zonas que sean objeto de intervención y que estén contenidas dentro del estudio de implementación de la plusvalía que la administración deberá realizar a corto plazo.

Sub-capítulo. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN

Artículo 121. DEFINICIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el Plan de Ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental o sitios de interés cultural contenidos dentro del documento ATRI UM deben ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten y que estén consagrados por la ley 397/94 y el documento reglamentario del ATRI UN aprobado por resolución 030 de 1.994 por el Ministerio de Cultura.

Se entiende por conservación el tratamiento que por razones ambientales, o por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico, artístico, paisajístico o otro, limita la transformación de la estructura física de áreas o inmuebles del municipio, bien sean de propiedad pública u privada. En consecuencia, para los fines del presente acuerdo, las áreas de conservación estarán definidas por aquellas sometidas a los tratamientos de conservación urbanística o protección del sistema hídrico,

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación de los tratamientos de conservación urbanística, y protección del sistema hídrico, tal como han sido definidos y sus áreas delimitadas en el presente plan. La aplicación de estos tratamientos limita los derechos de construcción y desarrollo.

Parágrafo: el presente artículo tiene como finalidad incentivar a los habitantes del municipio a cuidar y preservar el patrimonio histórico cultural de nuestro municipio.

Artículo 122. METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA COMPENSACIÓN

El monto de la compensación podrá ser determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones gremiales de reconocida idoneidad y experiencia en avalúos, a solicitud del Alcalde municipal, utilizando para el efecto la siguiente metodología:

- a. La Oficina de Planeación Municipal emitirá una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo tratamiento de conservación urbanística, protección del sistema hídrico, esta dentro del listado de sitios de interés histórico contenidos dentro del ATRIUM o está que afectado para área recreativa de uso público o predio de carácter privado que por sus características arquitectónicas, hipológicas, históricas y culturales es de interés público.
- b. Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble.
- c. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación que no estén bajo los tratamientos de conservación indicados, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área o zona en la cual se ubica el inmueble en cuestión.
- d. La diferencia entre los dos valores anteriores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable bajo alguno de los tratamientos de conservación mencionados, determina el valor de la compensación.

Artículo 123. FORMA DE PAGO

El valor a compensar será pagado una sola vez por la administración Municipal, a solicitud el propietario, a través de cualquiera de los siguientes métodos previa disponibilidad presupuestal en los casos necesarios:

- a. Compensación económica directa.
- b. Beneficios y estímulos tributarios, tales como exención de impuesto predial y de industria y comercio, casos en los cuales los beneficios podrán ser permanentes.

- c. Asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.
- d. Otros que se reglamenten por la Alcaldía.

Artículo 124. DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARRLLO

Entiéndase por derechos de construcción y desarrollo aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia expedida por la autoridad competente con sujeción a las normas contenidas en el presente acuerdo. Ellos se adquieren por medio de licencias de urbanización, construcción o parcelación, de acuerdo con las normas establecidas en el presente acuerdo.

Para compensar las limitaciones impuestas por la conservación, la ley 388 de 1997 y el decreto reglamentario 151 de 1998 crearon los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se limita el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para cada una de las zonas contempladas, en el presente Plan de Ordenamiento o en los planes parciales que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística o preservación ambiental a un predio definido como receptor de los mismos, que sea susceptible de construir de acuerdo con el presente Plan de Ordenamiento o las normas contenidas dentro del código de urbanismo.

A solicitud de los particulares, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo, con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas.

Sin perjuicio de lo anterior y con el objeto de alcanzar la dotación de espacio público efectivo establecida por el decreto 1504 de 1998, de 15 metros cuadrados por habitante, declárense como zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo los predios particulares propuestos en el presente Plan de Ordenamiento para conformación de nuevas áreas recreativas de uso público.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo estarán representados en:

- a. Incremento de la densidad o el número de unidades construidas.
- b. Incremento del número de metros cuadrados edificables.
- c. Incremento de los Índices de ocupación y construcción.

Estos incrementos serán reglamentados por la Secretaría de Plantación y deberán estar de acuerdo con el código de urbanismo en el uso y las normas sobre volumetría vigentes para la zona receptora, la intensidad del uso permitida en la zona receptora y otras que contemplen los estudios realizados.

La compensación por tratamiento de conservación urbanística, preservación del sistema orográfico, protección del sistema hídrico o generación de espacio público recreativo solo se pagará una vez y de ellos se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 15 de 1998.

Cuando el titular del predio inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Artículo 125. OBLIGACIONES.

Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado o reconocido compensaciones en los términos del presente acuerdo, tendrán la obligación de adoptar las medidas de conservación y manejo que se especifiquen en cada caso, y, no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor IPC más diez (10) puntos porcentuales anuales, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables al caso.

Sub-capítulo. LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS

DEFINICIÓN DE LICENCIAS.

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

Artículo 126. CLASES DE LICENCIAS.

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

Artículo 127. LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.

Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y lo contenido en el código de urbanismo y el decreto 2150

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

Artículo 128. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, que estén sujetas a la normatividad del código de urbanismo y la normatividad nacional. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, modificar, demoler construcciones y construcción nueva.

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

Artículo 128a. PERMISOS DE CONSTRUCCION.

Se entiende por permiso de construcción la autorización que otorgue la administración municipal para permitir cual quien cambio de tipo arquitectónico

de bajo impacto como cambio de una puerta, ventana o similares, el arreglo de fachadas ya sea por pintura o reparación, el cerramiento de lotes, cambio de cubiertas por deterioro, refuerzo de estructuras y el cambio de paredes por deterioro de las existentes, obras que en ningún momento podrán modificar el uso del suelo existente y las características de volumétrica y distribución de espacios los propietarios que utilicen un permiso para modificar el uso o características del predio serán multados,

el valor del permiso será el establecido dentro del estatuto de rentas municipales y podrá ser modificado por acuerdo del concejo municipal.

Los requisitos necesarios para la expedición de permisos serán reglamentados por la >Secretaria de Plantación y deberán estar de acuerdo con la normatividad vigente.

Artículo 129. OBLIGATORIEDAD.

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación. Reparación y demolición de predios en arreas urbana, de expansión urbana o rural, se requiere la licencia o permiso correspondiente según el caso expedida por la Secretaria de Planeación Municipal antes de la iniciación.

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

Artículo 130. COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.

El municipio a través de la Secretaria de planeación o la curaduría urbana cuando se cree será la encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias o permisos según el caso y deberán ceñirse a lo establecido en el código de urbanismo y a la normatividad del Documento Atrium, la ley 397/94 y normatividades vigentes.

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

Artículo 131. POBLACIÓN.

Para dar cumplimiento a lo previsto en los numerales 2o. y 3o. de artículo 101 de la ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la población de la cabecera municipal, de acuerdo con la certificación expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE -.

Artículo 132. TITULARES DE LICENCIAS.

Podrán ser titulares de licencias o permisos los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

Artículo 133. SOLICITUD DE LICENCIAS O PERMISOS.

El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas y deberán cumplir con los requisitos exigidos en el código de urbanismo y el presente acuerdo.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.

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

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

Artículo 134. DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA O PERMISO.

Toda solicitud de licencia o permiso debe acompañarse de los documentos exigidos por el código de urbanismo, el presente acuerdo y estudios específicos que puedan ser necesarios y que sean solicitados por la autoridad encargada de expedir la, licencia o permiso de construcción.

Parágrafo primero. Cuando el objeto de la licencia o permiso sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio cuando se cree (la Junta de Patrimonio Histórico) la cual debe contar con el correspondiente aval del Ministerio de Cultura o por la oficina de Patrimonio histórico del Ministerio de cultura. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud de acuerdo a lo establecido por la ley 397/94 y el decreto 2150.

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

Parágrafo tercero. Para proyectos de viviendas de interés social Las administraciones municipales sujetaran sus requisitos además de los previstos en el código de urbanismo y el presente acuerdo los solicitados por el I nurbe.

Artículo 135. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.

Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del decreto 1052 de 1997, el código de urbanismo y cumplir con la reglamentación del presente acuerdo en lo referente

a Protección ambiental áreas de sesión deberán presenta la correspondiente licencia ambiental expedida por CORPONOR.

Serán objeto de este artículo también los programas de loteo

Artículo 136. AUTORIZACIÓN DE USOS DEL SUELO Y FUNCIONAMIENTO:

La Secretaría de Planeación Municipal concederá autorización de uso del suelo y funcionamiento, efectuando primeramente la demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitirá concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya consolidada.

Artículo 137. EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE.

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

Artículo 138. MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.

En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

Artículo 139. REVISIÓN DE LOS DISEÑOS,

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

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

Parágrafo: si dentro de la planta de personal de la Alcaldía no exista una persona que cumpla con los requisitos del inciso anterior el técnico en obras de la Secretaria de Plantación deberá revisar y emitir su correspondiente Concepto técnico para que la autoridad competente de expedir la correspondiente licencia puedan solicitar La revisión de los diseños una persona ajena a la curaduría o a la oficina encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso segundo de este artículo. En este caso, quien efectúe la revisión deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismo resistentes vigentes. Los costos que puedan generar esta revisión serán asumidos por el interesado o dueño del proyecto a realizar.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste.

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismo resistentes vigentes.

Parágrafo transitorio. Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudio, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma.

Artículo 140. TAMAÑO DEL LOTE: Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones en las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en el Código de Urbanismo, en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escritura anterior al 9 de Agosto de 1.996, serán reconocidos y legalizados, siempre y cuando dichas construcciones se sujeten a las normas urbanísticas vigentes en la época del reconocimiento.

Artículo 141. INSCRIPCIÓN PREVIA: Toda empresa constructora o urbanizadora y los ingenieros o arquitectos necesitan estar previamente inscritos en la Secretaría de Hacienda Municipal para poder adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones, dependencia que deberá expedir el correspondiente pasisalvo de industria y comercio.

Artículo 142. CONTENIDO DE LA LICENCIA.

El contenido de la licencia de construcción esta determinado dentro del código de urbanismo y el contenido de los permisos será reglamentado por la Secretaria de Planeación.

Artículo 143. OBLIGACIONES.

Las obligaciones relacionadas con el proceso de construcción están contenidas dentro del código de urbanismo y El curador si lo hay o las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras dentro de la licencia estas obligaciones.

Artículo 144. SUJECIÓN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las nominas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en sus reglamentos.

A partir de la sanción de éste Acuerdo sólo podrán expedirse licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Presente acuerdo y el código de urbanismo.

Artículo 145. OBRAS ADELANTADAS POR INICIATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

Las obras que se adelanten por iniciativa de la administración municipal como remodelación, adecuación y construcción no requerirán de la expedición de licencias de construcción, por el contrario el secretario de planeación o quien haga sus veces deberá certificar que las obras a realizar se ajustan a las normas urbanísticas vigentes dentro del código de urbanismo:

Parágrafo: Cuando se establezca o la curaduría urbana en nuestro territorio, esta dependencia será la encargada de expedir la licencias de construcción a las obras que adelanten el municipio la cual no tendrá ningún costo.

Artículo 146. VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES.

Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, establecidas en el Código Contencioso Administrativo y consagradas por ley.

Artículo 147. VIGENCIA Y PRÓRROGA.

En materia de vigencia y prórrogas de las licencias su duración y mecanismos para prorrogar su vigencia están contenidas dentro del código de urbanismo.

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

Artículo 148. TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS.

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

Se concederá un (01) mes como tiempo de transición entre la aplicación de la nueva normatividad y la vigente por la cual se otorgo la licencia.

Artículo 149. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

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

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

Artículo 150. IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS.

En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros, En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

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

Artículo 151. OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS.

Los curadores urbanos o las oficinas de planeación, o las entidades encargadas de la expedición de licencias, en desarrollo de lo previsto en la ley 79 de 1993, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

También las entidades encargadas de expedir licencia darán informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico y a las entidades en cargadas de ejercer su control de acuerdo con la normatividad vigente.

Se podrá solicitar a las entidades de orden nacional que las requieran como el sena, el banco de la republica etc.

Artículo 152. CONTROL.

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

El mismo control se ejercerá sobre los permisos otorgados.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades correspondientes.

Artículo 153. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

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

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

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, y se colocaran las sanciones establecidas por ley y contenidas dentro del código de urbanismo.

Artículo 154. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES.

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

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

Artículo 155. SANCIONES URBANÍSTICAS.

De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte de los alcaldes municipales quien las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren las cuales están contenidas dentro del código de urbanismo.

De igual forma se aplicara el presente articulo Para quienes hayan realiza construcciones sin ninguna licencia o autorización con un periodo de retroactividad de 6 años o hayan realizado intervenciones sin permiso, para no ser sancionados deberán realizar la correspondiente legalización de los trabajos realizados y deberán compilir con la normatividad vigente.

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

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

Parágrafo. El producto de estas multas ingresará al tesoro Municipal.

Artículo 156. ADECUACIÓN A LAS NORMAS,

En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en numeral 2° del artículo precedente en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

Artículo 157. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1 997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

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

Artículo 158. BANCO MUNICIPAL INMOBILIARIO (BMI)

Cuando se conforme el banco inmobiliario en el municipio de Pamplona serán funciones de este las siguientes:

158.1 Funciones:

El Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde creará el Banco Municipal Inmobiliario (BMI), organismo que ejecutará todas las funciones mencionadas en el presente acuerdo en cuanto a:

- a. Movimiento inmobiliario es decir compra y venta de inmuebles.
- b. Será el receptor de las zonas de cesión en sus diferentes formas.
- c. Adquirirá mediante compra, expropiación o extinción de dominio, y demás acciones necesarias para cumplir los fines propuestos en el artículo 10 de la ley 9 de 1989, a saber: ejecución de vivienda de interés social; preservación del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico en zonas urbanas y rurales; constitución de zonas de reserva para el desarrollo futuro de las ciudades y para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos; provisión de espacios públicos urbanos; legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales; rehabilitación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos y ejecución de proyectos de integración y readaptación de tierras.

158.2 Patrimonio:

El patrimonio de los bancos de tierras o banco inmobiliario estará constituido por:

- a. Los inmuebles urbanos, suburbanos y rurales que adquiera a cualquier título.
- b. Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.
- c. Las donaciones que se reciban.
- d. El rendimiento de sus propias inversiones.
- e. Los terrenos ejidales, los cuales perderán ese carácter al ingresar al patrimonio de los bancos.
- f. Aportes, apropiaciones y traslados de otras entidades públicas.

COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PAMPLONA

CAPÍTULO 6. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO RURAL MUNICIPAL.

Artículo 159. COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

Se consideran sistemas estructurante del territorio rural de Pamplona:

- 159.1. El sistema de áreas de protección con influencia rural.
- 159.2. El sistema vial y de transporte.
- 159.3. El sistema de servicios públicos municipales.
- 159.4. El sistema de equipamientos colectivos.
- 159.5. Los programas de desarrollo agropecuario.

Sub-capítulo. EL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN CON INFLUENCIA RURAL

Artículo 160. LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN RURALES Y LAS ZONAS DE RIESGO.

Son áreas de protección del territorio rural de Pamplona las siguientes:

- 160.1 Zonas de Reserva Forestal Protectora.
- 160.2 Zona del Bosque Protector.
- 160.3 Zona de protección del sistema hídrico (ZPH) de las cuencas de los ríos Pamplonita, Chitagá y la Plata se delimitará de acuerdo a la cartografía correspondiente.
- 160.4 Zonas de riesgo de movimientos en masa y flujos torrenciales.

Las zonas de protección del sistema hídrico (ZPH) corresponden, además, a las zonas con riesgo de inundación, flujos torrenciales y otros eventos que pueden Causar daño a las infraestructuras y propiedades rurales. Por tales razones, ellas están sujetas a las restricciones de uso y manejo impuestas en este acuerdo.

Artículo 161. PLAN DE PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN RURAL.

El plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural consta de cuatro componentes:

161.1 Preservación en su estado de las zonas de preservación del sistema de Reserva Forestal Protectora mediante acciones de control y vigilancia sobre talas, quemas y construcciones, incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

161.2 Recuperación de la cubierta vegetal natural en las zonas de Bosque Protector, mediante control y vigilancia sobre talas, quemas y construcciones, reforestación con especies nativas, incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

161.3 Protección del sistema hídrico de las cuencas de los ríos Pamplonita, Chitagá y La Plata y Quebradas, arroyos y demás quebradas contenidas en el plano de cuencas y microcuencas, el control de las construcciones en la zona de protección definida en el plano de ordenamiento rural, la revegetalización con especies nativas y otras similares, y el uso de incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

161.4 Control de las construcciones en las zonas de riesgo por movimientos en masa y fomento de la recuperación de las zonas mineras en proceso de recuperación y morfológica.

La administración utilizará los instrumentos legales, administrativos y policivos existentes, para el logro de los anteriores fines, y establecerá sanciones que podrán ir hasta el sellamiento o demolición de obras nuevas, en los casos de incumplimiento de las normas. Así mismo, adelantará proceso de promoción de la preservación y mejoramiento ecológico de estas zonas mediante el uso de incentivos y asistencia técnica.

Sub-capítulo. EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Artículo 162. ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL

esta compuesto por todas las vías que conducen de la cabecera municipal a cada vereda y que son el único medio de comunicación existente en la actualidad. En todo caso todas las vías que en el futuro se construyan o amplíen deberán contar con el área de protección ambiental y el sistema de evacuación de aguas lluvias.

El mapa de vías rurales muestra su actual conformación

Artículo 163. EL SISTEMA DE TRANSPORTE.

De acuerdo con lo definido en el artículo 48 del presente acuerdo, el transporte intermunicipal o regional estará asegurado por las vías Departamentales, nacionales relacionadas en los planos correspondientes demás se tendrán en cuenta El transporte interveredal que conforma las vías locales rurales o veredales.

El sistema vial rural, urbano y intermunicipal, interdepartamental y nacional será complementado por la Terminal de Transporte.

Artículo 164. PLAN VIAL MUNICIPAL

De acuerdo con lo definido por el código de tránsito transporte ninguna vía podrá ser obstaculizada ni intervenida sin la correspondiente autorización de la autoridad competente.

164.1 se deberán realizar las aperturas de las vías del sector de la urbanización romero, el barrio Sanpedro y el barrio afanador y cadena y la urbanización patolandia como lo es la calle 13ª y demás taponamientos que existan y que impidan la libre circulación tanto de vehículos como de peatones.

164.2. Mantenimiento de la red vial existente rural y urbana,

164.3. La administración municipal adelantará los trámites necesarios para la consecución de los recursos financieros necesarios para los diseños y la construcción de las nuevas vías y obras, y para el mantenimiento de la red vial existente.

164.4. La Administración Municipal a través de la secretaria de Planeación y Tránsito y transporte realizarán un inventario de las actuales vías invadidas que deberán replantearse o recuperarse según sea el caso dentro del casco urbano principalmente en las vías del sector de el progreso, Cristo rey parte alta, Simón Bolívar, Santa Marta,

164.5. La administración Municipal en conjunto con la oficina de catastro deberán realizar la proyección de vías y manzanas de las zonas de expansión urbana y replantearán las existentes.

Artículo 165. AFECTACIONES POR RESERVA VIAL Y DE TRANSPORTE

De acuerdo con el artículo 50 del presente acuerdo, las franjas y áreas requeridas para las vías programadas en el tramo mencionado en el artículo anterior serán determinadas por el municipio, en función de los diseños definitivos y quedarán afectadas como zonas de reserva vial. En estas franjas o áreas, la administración municipal no podrá autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo.

Sub-capítulo. EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES

Artículo 166. COMPONENTES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES RURALES

para conformar el sistema de servicios públicos en la zona rural, la administración municipal deberá gestionar a corto, mediano y largo plazo la realización de estudios y construcción de los acueductos y minidistritos de riego conforme a lo expresado en las actas de pactos colectivos, además se deberán adelantar programas de saneamiento básico, telefonía rural y electrificación rural.

Se adelantarán a corto plazo las electrificaciones de las veredas Cimitarigua, Llano Castro y Chilagaula.

La construcción de acueductos veredales rurales se realizará de acuerdo con las normas de establecidas en el RAS y Las redes de energía eléctrica y teléfono se

construirán de acuerdo con las normas de la empresa prestadora del servicio.

No se permitirá el tendido de redes de alta tensión a distancias inferiores a 50 metros de viviendas existentes o proyectadas y los transformadores deberán ser colocados a una distancia mínima de diez (10) metros de las viviendas o instalarse bajo tierra.

Artículo 167. PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES.

En concordancia con la definición contenida en el artículo 55 del presente acuerdo, el plan de servicios públicos municipales rurales se desarrollará a través de los siguientes programas y/u obras:

167.1. Reposición de la red de acueducto municipal.

167.2. Reposición de redes de alcantarillado y construcción de nuevas líneas en los barrios periféricos al casco urbano para garantizar la prestación del servicio.

167.3. Iniciar con la Construcción de los colectores del Plan Maestro de alcantarillado.

167.4. Implementación del tratamiento de aguas negras individuales en el sector rural.

167.5. Reposición de redes eléctricas del alumbrado público.

167.6. Ampliación del servicio telefónico en el municipio.

167.7. Ampliación y mantenimiento de las redes de alumbrado público.

167.8. Elaboración del estudio y manejo de los residuos sólidos del municipio, para lo cual la Administración Municipal lo hará en el corto plazo.

167.9. Construcción de la planta de tratamiento de residuos sólidos mediano y largo plazo.

167.10. Construcción de la planta de tratamiento a largo plazo

167.11 Construcción del centro de acopio.

167.12 Construcción del Caisa.

167.13 Terminación del Terminal de Transportes.

Parágrafo. Afectaciones por reserva para servicios públicos. La Oficina de Planeación municipal, a solicitud de las empresas prestadoras de los servicios públicos, establecerá las reservas de tierras para servicios públicos y las afectaciones prediales correspondientes. En estas franjas o áreas, la administración municipal, o la curaduría urbana cuando se cree, no podrán autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

Sub-capítulo. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RURALES

Artículo 168. Componentes del sistema

Siguiendo la definición plasmada en el artículo 57 del presente acuerdo, son equipamientos colectivos rurales de las veredas de Pamplona los siguientes:

168.1. Las escuelas rurales.

168.2. Centros de Culto.

168.3. Los salones comunales rurales y áreas deportivas y recreativas.

Artículo 169. PLAN DE EQUIPAMIENTO RURAL.

Para mejorar y complementar el equipamiento rural la administración municipal a corto - mediano y largo plazo iniciara las siguientes actuaciones:

Realizar un inventario y diagnostico del esta del actual equipamiento rural
Gestionar los recursos necesarios para iniciar los trabajos de remodelaron, recuperación o construcción de ser necesario de acuerdo con ella priorizacion de necesidades determinadas en los pactos colectivos.

Recuperación de los polideportivos rurales.

Construcción de los elemento necesarios para complementar el equipamiento rural de acuerdo con el estudio realizado que deberá estar a cargo de la secretaria de planeación Municipal, para lo cual se deberán suscribir los Convenios con las universidades de la región para lograr su apoyo logística y de recurso humano.

Parágrafo. se declaran las áreas de afectación de equipamiento rural, en los predios no desarrollados colindantes a los centros educativos rurales, en concordancia con el artículo 240 del presente acuerdo, y su ejecución será a mediano plazo.

Sub-capítulo. PROGRAMAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO

Artículo 170. SISTEMA DE DESARROLLO AGROPECUARIO.

La administración municipal fomentará el desarrollo agropecuario del municipio mediante los siguientes instrumentos:

170.1. Asistencia técnica, a cargo de la UMATA orientada especialmente a la diversificación y al aumento de la productividad de las actividades agrícolas y pecuarias. En este sentido se dará prioridad al fomento de actividades intensivas en mano de obra, cultivos alternativos, de manera especial hortalizas, frutales, hierbas aromáticas; la cría de especies menores, la producción orgánica y el desarrollo de granjas integrales autosuficientes.

170.2. Fomento del establecimiento de sistemas de comercialización y mercadeo de la producción agropecuaria de manera especial de los pequeños y medianos productores, a través de la comercialización en los centros de acopio

170.3. Fomento de construcción de sistemas de riego tecnificados, tanto en la ladera como en la zona plana, mediante acuerdos con la CORPONOR.

170.4. Fomento a las asociaciones cooperativas y solidarias de los productores agropecuarios.

170.5 Proyecto de centros pilotos de producción agropecuaria a partir de convenios entre empresas de productos alimenticios y agrícolas y los pequeños y medianos productores y las instituciones de educación existentes en el municipio como le I.S.E.R. y La Universidad de Pamplona, El Sena y El CAI SA.

170.6 Celebración de convenios con las universidades y instituciones del sector agropecuario con el fin de prestar apoyo logística y científico.

CAPITULO 8. ZONIFICACION AMBIENTAL TERRITORIAL.

Articula 171. ZONIFICACION AMBIENTAL TERRITORIAL.

La mapificación se adelantó de acuerdo con los lineamientos de CORPONOR, dados a conocer a través de una parte resolutive entregada a todos los municipios del Norte de Santander.

Ver mapa No. 49.

AREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL.

AREAS CONTAMINADAS.

Son áreas que poseen degradación en las características físicas, químicas o biológicas del recurso agua, aire y suelo, que puedan afectar, las condiciones de vida de la población, las actividades económicas, la alteración de los recursos de los ecosistemas; ocasionada por la generación de residuos sólidos, vertimiento, emisiones atmosféricas y aplicación de agroquímicos.

Para el municipio de Pamplona estas áreas están representadas por el relleno sanitario y fuentes hídricas afectadas por vertimientos en especial las que cruzan el área urbana del municipio.

Usos del suelo en este tipo de áreas.

Uso Principal.

Recuperación de fuentes hídricas, suelo, aire y paisaje.

Usos Compatibles.

Investigación, infraestructura de servicios básicos y para el desarrollo del uso principal.

Usos Condicionados.

Institucionales, vías, usos forestales, industriales, agrícolas y zonas verdes.

Usos Prohibidos.

Todos aquellos que generen deterioro del ecosistema afectado o riesgo para los asentamientos humanos u sus actividades conexas.

AREAS DE SIGNIFICANCIA AMBIENTAL.

ZONA DE PARAMIZACION

Para el municipio de Pamplona , son zonas donde las características bióticas son producto del encuentro de los vientos alisios del golfo de Maracaibo con bajas temperaturas promedio y los vientos cálidos de los llanos orientales, ocasionando este fenómeno en un área que esta a 2.600. m.s.n.m. con una vegetación que característica del paramo al páramo encontrándose Frailejones y pajonales . En este momento el uso esta en conflicto ya que su mayor extensión es de ganadería y agricultura de minifundio.

Usos Del Suelo En Este Tipo De Sistemas.

Uso principal.

Protección integral de los Recursos Naturales Renovables.

Usos Compatibles.

Rehabilitación ecológica , conservación y protección de suelos, agua y recursos asociados.

Usos Condicionados .

Rehabilitación ecológica, conservación y protección de suelos, agua y recursos asociados.

Usos Prohibidos.

Industrias, parcelaciones para construcción de viviendas, agropecuarias intensivas, acciones que puedan causar riesgo a la calidad ambiental e infraestructura.

PARAMOS

Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas ubicadas por encima del límite superior del bosque alto andino.

Son áreas que por sus condiciones ambientales drásticas, en donde opera un tipo de selección abiótica, cuya principal característica es su posición orográfica, la intensidad y distribución de las de las precipitaciones, lo que condiciona la presencia de ecosistemas atmosféricos húmedos y secos, un régimen isotérmico de bajas o muy altas temperaturas, alta radiación ultravioleta y vientos fuertes.

En general las condiciones ambientales generan ecosistemas de baja biomasa, frágiles, fácilmente vulnerables a disturbios antrópicos.

Uso Principal

Protección de los recursos naturales.

Usos Compatibles.

Recreación contemplativa rehabilitación ecológica, investigación controlada y educación.

Usos Condicionados

Agropecuarios tradicionales o aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios que no implique el corte de los árboles, infraestructura básica para usos compatibles, vías, captación y uso industrial del agua.

Usos Prohibidos.

Agropecuarios intensivos, minería, urbanización institucionales y otros usos o actividades como quema, tala, caza, y en general acciones que conlleven al deterioro de la base natural de sustentación.

BOSQUE PRIMARIO

USOS DEL SUELO EN ESTE TIPO DE SISTEMAS

Uso principal.

Conservación y protección de los recursos naturales.

Usos compatibles.

Ecoturismo o recreación pasiva - contemplativa, investigación controlada y educación.

Usos Condicionados.

Agropecuarios tradicionales, construcción de infraestructura básica para usos compatibles, extracción persistente de productos secundarios del bosque minería, urbanos.

Usos Prohibidos.

Agropecuario intensivo y mecanizado, tala o corte de especies forestales y todo aquel que genere deterioro a la cobertura vegetal o procesos de erosivos.

AREAS FORESTALES PROTECTORAS.

Son aquellas zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger esos mismos recursos u otros naturales renovables.

Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros Recursos Naturales Renovables.

Usos del suelo de este tipo de Sistema Natural.

Uso principal.

Conservación de suelos y recursos asociados.

Usos Compatibles.

Recreación competitiva, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados.

Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos secundarios del bosque, recreación y ecoturismo.

Usos prohibidos.

Agropecuarios, agroindustriales, urbanísticos, minería, institucional y actividades tales como caza, pesca, talas, quemas y cualquier otra que pueda alterar el medio natural.

AREAS FORESTALES PROTECTORAS-PRODUCTORAS.

Se definen como las zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o ratificales para proteger los Recursos Naturales Renovables y que, además, puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

Usos del suelo en este tipo de sistemas.

Uso Principal.

Conservación de suelos, la vegetación y hábitat de fauna silvestre, reserva de biodiversidad y mantenimiento de suelos.

Usos Compatibles.

Recreación competitiva, rehabilitación e investigación controlada.

Usos Condicionados.

Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal, recreación ecoturismo y captación de aguas.

Usos Prohibidos.

Agropecuaria mecanizada, cultivos limpios, recreación masiva, parcelaciones para construcción de vivienda, minería y extracción de materiales de construcción.

AREAS DE RESERVA DEL RECURSO HIDRICO.

AREAS ADQUIRIDAS Y POR ADQUIRIR.

Corresponden a los predios adquiridos por el municipio a través de convenios interinstitucionales y aquellos cuya adquisición se ha priorizado dentro de la formulación

Uso Principal:

Preservación, conservación y control de los recursos naturales.

Usos Compatibles:

Investigación, educación, recreación y/o ecoturismo.

Usos Condicionados:

Construcción de infraestructura relacionada con el uso compatible, extracción de ejemplares de fauna y flora con fines de investigación, zootecnia y extracción genética controlada.

Usos prohibidos:

Caza pesca, captura, introducción de especies animales o vegetales exóticas, institucionales, agricultura de cualquier tipo y además consagradas en la ley, que atenten contra la estabilidad de estas áreas naturales.

RONDAS DE NACIENTES Y QUEBRADAS

Áreas que de acuerdo con la ley corresponden a aquellas ubicadas 30 m al lado y lado de las fuentes hídricas superficiales y 100 m a la redonda de los nacimientos.

Uso principal.

Conservación de suelos y recursos asociados.

Usos Compatibles.

Recreación competitiva, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados.

Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos secundarios del bosque, recreación y ecoturismo.

Usos prohibidos.

Agropecuarios, agroindustriales, urbanísticos, minería, institucional y actividades tales como caza, pesca, talas, quemas y cualquier otra que pueda alterar el medio natural.

ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA

AREAS SILVOPASTORILES.

Son áreas que combinan el pastoreo y el bosque, no requieren la remoción continua y frecuente del suelo, ni dejan desprovisto de una cobertura, permitiendo el pastoreo permanente del ganado dentro del bosque.

Usos del suelo en este tipo de sistemas.

Uso principal.

Usos silvopastoriles, investigación, educación y ecoturismo.

Usos compatibles.

Silvicultura, sistemas agroforestales e infraestructura para el desarrollo de para el desarrollo del uso principal.

Usos condicionados.

Vías de comunicación, granjas porcícolas, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

En cuanto a piscicultura se condiciona su uso a la disponibilidad del recurso hídrico , al tratamiento del efluente, al tramite de la respectiva concesión y el respectivo permiso del INPA.

Usos prohibidos .

Urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

AREAS AGROSILVOPASTORILES.

Son áreas donde se pueden mezclar los usos agrícolas, pecuarios con la producción silvicultural. Para el municipio son todas aquellas tierras que actualmente se usan como tierras agropecuarias mixtas y que ocupan la mayor parte de las áreas de producción económica.

Usos del suelo en este tipo de sistemas.

Uso principal.

Usos agrosilvopastoriles, investigación, educación y ecoturismo.

Usos compatibles.

Silvicultura, sistemas agroforestales e infraestructura para el desarrollo del uso principal.

Usos condicionados.

Vías de comunicación, granjas porcícolas, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería. En cuanto a piscicultura se condiciona su uso a la disponibilidad del recurso hídrico , al tratamiento del efluente, al tramite de la respectiva concesión y el respectivo permiso del INPA. Plantaciones forestales comerciales siempre y cuando no desplace el uso principal, se realicen máximo hasta 2600 msnm, no afecten relictos de bosque natural protector y respetando una franja de cincuenta (50) m. Para bosques de galería

Usos prohibidos .

Urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

BOSQUE PRODUCTOR.

Definida como el área que debe ser conservada con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales encaminados a comercialización o consumo.

El área es de producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación.

El área es de producción indirecta cuando se aprovechan frutos, lianas, gomas resinas o cualquier producto secundario del bosque sin que implique la desaparición del bosque.

Usos del suelo en este tipo de sistemas.

Uso principal.

Plantación y mantenimiento forestal.

Usos compatibles.

Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general. Parcelación y desarrollo de viviendas aisladas construidas con materia prima producto de la industria forestal y acorde con la normatividad ambiental vigente.

Usos condicionados.

Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles.

Usos prohibidos.

Industriales diferentes a la forestal, y otros usos que causen deterioro al suelo

y al patrimonio ambiental e histórico cultural del Municipio.

AREAS DE RIESGOS NATURALES

Son aquellas en que las condiciones geobiofísicas, derivadas de la pendiente, el material parental, la dinámica hidráulica, el carácter sísmico, se une para configurar procesos de degradación de suelos, movimientos en masa, áreas inundables y fallamientos tectónicos: áreas de riesgo sísmico, áreas de riesgo volcánico, remoción en masa y riesgos atmosféricos.

Involucra la siguiente clasificación.

ÁREAS POTENCIALES DE REMOCIÓN Y EROSIÓN EN MASA.

Son área susceptibles a procesos denudativos relacionados con el desplazamiento o transposición más o menos rápida y localizada de volúmenes variables de partículas y agregados del suelo de mantos de meteorización, incluyendo material de suelo, detritos, bloques y masas rocosas, cuesta abajo por incidencia de las fuerzas de desplazamiento y con participación variable del agua del suelo, topográfico y otros agentes. Los cuales pueden llegar a hacer reptaciones, flujos en estado plástico o líquido, deslizamiento, desprendimiento y desplomes.

Usos del Suelo En Este Tipo de Sistemas.

Uso principal.

Adecuación de suelos, conservación y protección de los recursos naturales.

Usos Compatibles.

Otros que tengan como finalidad la restauración morfológica, la rehabilitación, el control de procesos erosivos, y la infraestructura para el desarrollo del uso principal.

Usos Condicionados.

Silvicultura, silvoagrícolas, agroforestales e infraestructura para el desarrollo de los usos compatibles.

Usos Prohibidos.

Agropecuario intensivo o mecanizado, urbano, tala o corte de especies forestales y todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

ÁREAS URBANAS Y DE GRANDES EQUIPAMIENTOS.

Esta constituida por las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos por el Ordenamiento Territorial. Los usos urbanos son aquellos que corresponden a una vida en comunidad, con alta densidad e interacción, que corresponde generalmente a actividades productivas diversificadas y sociales de naturaleza predominante colectiva.

Corredores viales.

Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollo diferentes al uso principal de las zonas respectivas, que se localizan a partir de un kilómetro del perímetro urbano de las cabeceras municipales. Se refiere a la franja paralela a las vías de primer y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

Ancho de la franja: 200 metros.

Aislamiento Ambiental: 15 metros a partir del borde de la vía.

Los suelos próximos a las vías sólo podrán desarrollar usos complementarios en la franja señalada, el área restante deberá dedicarse al uso que dentro del Plan de Ordenamiento se haya adjudicado a la zona respectiva.

Usos Del Suelo En Este Tipo De Sistemas.

Uso principal.

Servicios de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos.

Usos Compatibles.

Centros de acopio de productos agrícolas, centro de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías, y centros recreacionales.

Usos Condicionados.

Agroindustrias, usos institucionales, estaciones de servicio y terminales de transporte de pasajeros y carga.

Usos Prohibidos.

Industria, minería, y parcelaciones.

SITIOS ALTERNATIVOS PARA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS LIQUIDOS Y SÓLIDOS

Corresponden a lotes seleccionados preliminarmente por EMPOPAMPLONA para ubicar estos proyectos de saneamiento básico.

CAPITULO 9. TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

Sub-capítulo . ASPECTOS GENERALES

Artículo 172. ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS

Para definir la asignación de tratamientos del suelo rural se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 99 de 1993 en su artículo 61: “, declarándose sus paramos, aguas, valles aledaños, cerros circundantes y sistemas montañosos como de interés ecológico y ambiental, cuya destinación prioritaria será la protección forestal”.

Enmiéndese por tratamiento rural el conjunto de prácticas de protección, aprovechamiento y manejo del suelo y sus recursos conexos, ligadas al desarrollo de uso en particular o adoptadas para un sector dado del territorio.

Los tratamientos serán los asignados para cada área o sector rural por medio del presente Plan de Ordenamiento y sus mapas anexos Los decretos de asignación

deberán contener como mínimo los elementos contemplados en la cartografía a una escala adecuada al tipo y tamaño del proyecto.

Todos los proyectos de decreto de asignación de tratamientos serán fijados por edicto en la cartelera de la Oficina de Planeación Municipal y la umata, para que los ciudadanos puedan conocerlos y debatirlos antes de su adopción. Un resumen del proyecto deberá ser publicado durante cinco días seguidos en un lugar de fácil consulta.

Los decretos de asignación de tratamientos entrarán a regir a partir de su publicación. En ningún caso será necesario publicar los planos oficiales o anexos al decreto, pero se indicará los días y horas en que ellos estarán disponibles para consulta en la Secretaria de Planeación y la umata.

La Secretaria de Planeación municipal deberá enviar una copia del decreto con sus mapas respectivos a la Seccional de Catastro del Departamento, dentro de los cinco días siguientes a su ejecutoria, para lo de su competencia.

Artículo 173. CATEGORÍAS DE TRATAMIENTOS.

Para los fines del presente acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores rurales los siguientes:

- 173.1. Tratamiento de desarrollo por parcelación.
- 173.2. Tratamiento de desarrollo por construcción.
- 173.3. Tratamiento de desarrollo agropecuario sostenible.
- 173.4. Tratamiento de recuperación geomorfológica.
- 173.5. Tratamiento de amortiguación.
- 173.6. Tratamiento de protección.

Sub-capítulo. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN CAMPESTRE

Artículo 174. DEFINICIONES

Enmiéndese por parcelación campestre toda división o subdivisión de lotes de suelo rural, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios o agroforestales.

Artículo 175. REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN RURAL

Los predios objeto de proyectos de parcelación campestre deberán sujetarse a lo establecido dentro del código de urbanismo y al concepto expedido por la Mata y el V^oB^a de CORPONOR.

El área útil de estos lotes será la resultante de descontar del área bruta la parte correspondiente al área de afectación para vías departamentales, nacionales, en caso de que la haya, y al área de cesión gratuita para vías locales e internas, y para equipamiento comunal, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

Parágrafo 1. En los casos de predios inferiores a una (1) hectárea, éstos se podrán agrupar en conjuntos rurales, en tal forma que puedan garantizar las cesiones mínimas para vías locales, espacio público recreativo y equipamiento comunal.

Parágrafo 2. Siempre que la zona no corresponda a un área de reserva forestal declarada por la CORPONOR o por el estudio del Plan de Ordenamiento, se podrán realizar ninguna parcelación o intervención.

En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de parcelación sin la debida concesión de agua, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, en los términos exigidos para el uso suburbano de parcelación campestre.

Artículo 176. ÁREAS DE AFECTACIÓN Y CESIONES.

Los programas de vivienda campestre que se desarrollen el sector rural del municipio de Pamplona deberán sujetarse a las minas áreas de sesión que en la zona urbana y de acuerdo a lo contenido dentro del código de urbanismo y a las indicaciones establecidas por CORPONOR.

Las vías l rurales tendrán un ancho mínimo de calzada de 7.30 metros, y 1.00 m de berma a cada lado, para un ancho total de 9.30 m. de ser posible y estarán dotadas del sistema de drenaje acorde con las condiciones pluviométricas e hidrológicas locales. Su acabado debe corresponder a tratamientos acordes con el ambiente rural y el paisaje con acabados recebados, con alguna emulsión y evitar tratamientos rígidos como asfalto o concreto, salvo vías veredales en primer orden, por las que transita el transpone público.

176.3. Otras cesiones: Cesiones Tipo A y Tipo B.

Por tratarse de desarrollos en predios rurales, las cesiones de uso o interés público o para equipamientos comunales públicos, se harán por intermedio de la oficina de Planeación o del Banco Municipal Inmobiliario cuando éste se estructure y se ajustaran a los mismos requisitos y afectaciones que para la zona urbana.

176.4. Índices de ocupación.

El índice de ocupación en desarrollos por parcelaciones será del 15% (áreas-complementarias, garajes descubiertos y otras zonas duras), con respecto al área útil del predio. El porcentaje restante de cada predio o lote se destinará a usos forestales, agroforestales, prados, jardines, huertos y similares. Los índices de ocupación de parcelaciones campestres localizadas en áreas con usos principales diferentes al uso suburbano de parcelación campestre pero donde este uso es condicionado, serán los indicados en el artículo 197. Se podrá destinar el para la recreación interna el 10% restante, los índices de ocupación y construcción se reglamentarán en el respectivo cuadro de normas.

Artículo 177. MANEJO SANITARIO EN PARCELACIONES CAMPESTRES

El manejo sanitario ambiental y paisajístico se reglamenta en el cuadro de usos rurales respectivo.

En las áreas destinadas a parcelación campestre, o donde este uso sea compatible o condicionado, no se aprobará ningún proyecto sin la debida concesión de agua expedida por la CAP o por la autoridad competente, la disponibilidad real de agua, la potabilización, la recolección y tratamiento de aguas residuales y la recolección y disposición de residuos sólidos

Igualmente, deberán contemplar un sistema efectivo de recolección, tratamiento y utilización de las aguas lluvias.

Parágrafo. La Secretaria de Planeación del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

El urbanizador deberá entregar las obras de captación, conducción y distribución de agua a nivel predial debidamente construidas y en pleno funcionamiento, junto con las redes de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales. Así mismo deberá entregar construidas las vías de acceso, las vías locales internas, las redes de energía, las áreas recreativas y los equipamientos comunales, de acuerdo con el proyecto urbanístico aprobado.

Artículo 178. NORMAS SOBRE VOLUMETRÍA EN DESARROLLOS PARA CONSTRUCCIÓN RURAL O SUB- URBANA.

178.1 Índices de ocupación.

En construcción de viviendas individuales que no forman parte de parcelaciones campestres, los índices de ocupación podrán variar según el tamaño del lote objeto de la solicitud de licencia, con respecto al área útil, así:

- | | |
|---|----------|
| a. En lotes menores de 1 .000 metros cuadrados: | 20 - 25% |
| b. De 1.000 a 2.000 metros cuadrados: | 15 - 20% |
| c. De 2.000 a 5.000 metros cuadrados: | 10 - 15% |
| d. De 5.000 a 10.000 metros cuadrados: | 5 - 10% |
| e. De 10.000 a 20.000 metros cuadrados: | 2.5 - 5% |

178.2 Altura

La altura máxima permitida para viviendas será de dos pisos. Para construcciones con destinación comercial, industrial o institucional la altura máxima permitida será de tres pisos y en las zonas de Jardín de Uso Múltiple de cinco pisos. En los casos de subdivisión predial por herencias, se podrá construir hasta tres pisos de altura en vivienda, previo estudio y diseño arquitectónico aprobado por la Oficina de Planeación o la Curaduría Urbana, cuando se cree.

178.3 Aislamientos

Toda construcción en suelo rural debe guardar aislamientos adecuados sobre los predios y construcciones colindantes y sobre las vías de acceso, incluso en urbanizaciones campestres con vivienda agrupada. En el cuadro No 5 se muestran las normas generales sobre aislamientos. Las definiciones de retroceso y aislamientos son las señaladas en el artículo 73 de este acuerdo.

Parágrafo 1. Los aislamientos laterales y posteriores en usos comerciales, institucionales e industriales de clase II deberán conformar una franja de aislamiento ambiental, la cual deberá ser plantada en árboles y arbustos nativos, preferiblemente de hoja ancha. Los cerramientos de los predios deben obedecer a un diseño paisajístico y ambiental previamente aprobado por la Oficina de Planeación municipal o el curador urbano cuando se cree. Los retrocesos o aislamientos anteriores serán áreas libres empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras en la proporción en que les corresponda según las áreas de retroceso y de estacionamientos exigidas. Dependiendo de la forma del lote, de su topografía o de obstáculos naturales existentes, se podrá aceptar disminuir el aislamiento posterior, siempre y cuando se restituya la reducción en el otro costado o en el frente, según el caso.

Parágrafo 2; para todo proceso constructivo en la zona rural deberán cumplirse con la normatividad contenida en código de urbanismo para la zona urbana además de deberán cumplir con las especificaciones que para los proyectos en estas áreas sean emitidos por CORPONOR y que deberán estar contenidos en la correspondiente licencia ambiental o concepto.

Parágrafo 3. En los corredores viales, todas las construcciones, sean comerciales, residenciales, institucionales u otras, deberán guardar un retroceso mínimo de quince (15) metros con respecto al borde de la vía; Las bahías de estacionamiento no quedarán incluidas en esta área, ni las ciclo vías. En estos corredores no se permitirá la construcción de nuevos establecimientos comerciales a una distancia inferior a cien (100) metros de un comercio existente o aprobado sobre la vía.

Artículo 179. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN.

179.1 Definiciones

Como equipamiento comunal privado enmiéndese el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- a. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- b Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósito guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
- e. Estacionamientos para visitantes.

179.2. Proporción y distribución del equipamiento comunal privado.

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos de urbanización campestre y en los usos comerciales I - II - III, institucionales I - II - III, e industriales de clases I y II, en las proporciones indicadas en el Cuadro No 6. En las edificaciones existente que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

Parágrafo: Los rangos propuestos dependen del área del lote, el inferior para predios pequeños y al superior para predios grandes. Estos serán determinados por concepto de la Oficina de Planeación.

En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

La distribución de las áreas de cesión indicadas entre los diferentes usos comunales será la indicada en el cuadro No 7, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

DISTRIBUCION DE LAS AREAS DE SESIÓN TIPO B

| | | | |
|------------------------|-------|-------|-------|
| Parcelación | 70-80 | 10-20 | 0-10 |
| Comercial II y III | 40-60 | 10-20 | 20-30 |
| Industrial II | 50-70 | 10-20 | 10-20 |
| Institucional II y III | 40-60 | 10-20 | 20-30 |

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como el tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción) y el uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción).

179.3. Localización del equipamiento comunal privado.

La localización de las zonas de cesión para áreas recreativas y equipamiento comunal privado deberá figurar en los planos oficiales del proyecto de tipo campestre y cumplirá los siguientes requisitos:

a. Que se integren a los demás elementos del espacio público, al paisaje y que formen un conjunto armónico con las áreas privadas.

d. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre, humedales, rondas de quebradas, y terrenos con pendiente superior a 25%.

El mantenimiento de las zonas de cesión comunal estará a cargo del urbanizador o constructor hasta tanto no sean adecuadas y entregadas a los adquirentes de los lotes o inmuebles, fecha a partir de la cual, el mantenimiento correrá a cargo de quien reciba.

Parágrafo. Se exceptúan de las normas de equipamiento comunal los proyectos destinados al uso recreativo público o privado rural, tales como parques, clubes, centros deportivos o similares, ya que tales proyectos constituyen en sí equipamientos de uso comunal.

Artículo 180. ESTACIONAMIENTOS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN RURALES

Serán aplicables las mismas normas sobre estacionamientos privados y de servicio al público indicadas en el artículo 75 y cuadro No 3 del presente acuerdo, excepto en desarrollos o usos recreativos de uso público o privado, donde el proyecto deberá contemplar un número y área de estacionamientos acorde al número de visitantes de diseño.

Artículo 181. MANEJO SANITARIO EN VIVIENDAS Y ESTABLECIMIENTOS INDIVIDUALES.

Las nuevas viviendas rurales que se construyan en forma individual, por fuera de parcelaciones campestres, deberán contar con un sistema de recolección y tratamiento de sus aguas residuales, constituido por un pozo séptico y un filtro

biológico o similar, que garantice una remoción de carga orgánica del 80-95%. La UMATA y la Oficina de Planeación y/o CORPONOR promoverán una campaña de mejoramiento y/o reemplazo de los pozos sépticos existentes por sistemas más eficientes.

La administración municipal gaestionara los recursos necesarios para realizar en compañía de la gobernación y CORPONOR programas de letrínaje rural.

Por estar ubicados por lo general en viviendas campesinas, los comercios locales, las industrias artesanales y ciertos usos institucionales de cobertura local (todos de clase I) podrán utilizar los mismos servicios de suministro de agua y saneamiento ambiental de la vivienda donde se ubiquen.

En ningún caso los efluentes de los pozos sépticos podrán descargarse directamente en un curso o cuerpo de agua, como quebrada, humedal, o al río, sino que deberán disponer de un sistema y campo de infiltración de tamaño adecuado al caudal de infiltración.

Sub-capítulo. TRATAMIENTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE.

Artículo 182. DEFINICIONES Y SUBCATEGORÍAS.

Este tratamiento es aplicable a la zona Agropecuaria y zona rural de granjas.

Los tratamientos son:

- 182.1. Uso agropecuario confinado.
- 182.2. Uso agropecuario intensivo.
- 182.3. Uso agropecuario semi-intensivo.
- 182.4. Uso agropecuario tradicional.

Artículo 183. TRATAMIENTO PARA USOS AGROPECUARIOS A CAMPO ABIERTO.

Se trata de usos agropecuarios realizados a cielo abierto, los cuales se diferencian básicamente por la intensidad del uso, la que a su vez depende de la topografía y de las características de los suelos. Se han distinguido tres subtipos, a saber:

- 183.1. Uso agropecuario intensivo.
- 183.2. Uso agropecuario semi-intensivo.
- 183.3. Uso agropecuario tradicional.

Las siguientes son especificaciones comunes a los tres tipos:

- a. Están destinados a la explotación económica del suelo en actividades de pastoreo de ganado, cultivos permanentes y semi-permanentes, cultivos temporales y árboles maderables.
- b. Deben tener concesión de agua para riego y asegurar un manejo adecuado de plaguicidas, herbicidas y agroquímicos en general.
- c. El tratamiento de agua residual de las viviendas se podrá hacer con pozo séptico y campo de infiltración alejado por lo menos cincuenta (50) mts de fuentes o cuerpos de agua.
- d. Queda prohibido abrevar ganados directamente en los cauces de fuentes o cuerpos de agua y sobrepastorear los potreros.
- e. Las construcciones permanentes se limitarán a las necesarias para la actividad agropecuaria y a la vivienda del propietario.

Tipo 1: Uso agropecuario intensivo.

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de mediana a alta aptitud agropecuaria, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

* Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares), restringida en sectores con problemas de pedregosidad, susceptibilidad a la erosión, encharcamiento u otros.

* Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva.

* Pastos mejorados, riego por aspersión, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros.

Tipo 2: Uso agropecuario Semi-intensivo.

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de mediana a baja aptitud agropecuaria, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

- * Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares), restringida en sectores con problemas de pedregosidad, susceptibilidad a la erosión, encharcamiento u otros.
- * Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva.
- * Pastos mejorados, riego por aspersión, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros.

Tipo 3: Uso agropecuario Tradicional.

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de mediana a baja aptitud agropecuaria, tal como se definen en el artículo 21 del presente acuerdo, las especificaciones correspondientes son las siguientes:

- * En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales se deberá aplicar prácticas de conservación del suelo y control de erosión.
- * Debido a la pendiente y otras limitantes, el laboreo de la tierra será manual o con tracción animal, o con ayuda de sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales y cosechadoras portátiles.
- * El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación.
- * Se puede lograr la intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación del estiércol. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otras similares.

Sub-capítulo. TRATAMIENTO DE RECUPERACIÓN GEOMORFOLÓGICA DE zonas objeto de explotación MINERA.

Artículo 184. TRATAMIENTO MINERO DE RECUPERACIÓN MORFOLÓGICA Y ECOLÓGICA.

Es un tratamiento de recuperación minera a cielo abierto cuyo fin exclusivo es la recuperación morfológica y ecológica de áreas mineras ya explotadas. El plan de recuperación deberá ser aprobado por CORPONOR y el municipio. En este caso los propietarios tendrán un plazo mínimo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de expedición del presente acuerdo, para lograr la recuperación del área de la mina. Todas las actividades pertenecientes a esta categoría de tratamiento deberán presentar, en el corto plazo, un plan de recuperación para aprobación de la Oficina de Planeación del municipio Y LA UMATA.

Artículo 185. TRATAMIENTO.

En cumplimiento del artículo 61 de la ley 99 de 1993, las canteras existentes en el territorio de Pamplona, en especial las del sector del Arenal o Alcaparral serán objeto de programas de recuperación ambiental, antes de permitir su cambio de uso del suelo.

Sub-capítulo. TRATAMIENTO DE AMORTIGUACIÓN.

Artículo 186. DEFINICIÓN.

Corresponde a zonas de amortiguación localizadas en áreas de Borde del Municipio y barrios periféricos que tienen dos características: una ecológica de continuación y preservación de las áreas de bosque sobre los límites del municipio y otra funcional al constituirse en barreras limitantes para evitar los continuos procesos de erosión. Sus características físicas permiten el uso de protección representado en bosques nativos y reforestaciones con especies exóticas y/o nativas.

Artículo 187. ESPECIFICACIONES.

Reforestación con especies nativas, especialmente en sectores más pendientes, reforestación con especies nativas o exóticas con fines de producción

(comerciales) y protección.

Control y vigilancia sobre talas y quemas.

En esta de reforestación productora-protectora se cumplirán siguiendo las indicaciones de CORPONOR y los estudios que deberá realizar la administración municipal a través de la UMATA.

Sub-capítulo. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN.

Artículo 188. DEFINICIONES Y CATEGORÍAS.

Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas tienen su preservación en su estado, su defensa y/o su recuperación natural. Su principal objetivo es la conservación y/o recuperación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos (acuíferos), de la biodiversidad y del paisaje rural. Comprende tres subtipos de tratamientos, tal como se definen en los artículos 34, 35 y 36 del presente acuerdo:

188.1. Tratamiento de Zona de Bosque Protector.

188.2. Tratamiento de Zona de Reserva Forestal Protectora.

188.3. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico.

Artículo 189. ZONAS DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA.

Son aquellas áreas que se deben destinar a la preservación, conservación y protección de la vegetación nativa .

Artículo 190. ZONA DE BOSQUE PROTECTOR.

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural que ameritan ser protegidos y conservados.

Su uso principal: es la recuperación y conservación forestal.

Especificaciones:

a. Control y vigilancia sobre talas y quemas.

* Mantenimiento de caminos y carreteables existentes.

b. En el caso de recreación de tipo pasivo o contemplativo, sólo se permitirán las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (Centro de Visitantes; caminos, miradores).

c. Las vías intermunicipales o veredales que, por necesidad, requieren atravesar estas zonas, las cuales deben tener una barrera de protección ambiental.

d. Senderos de tipo peatonal en piedra.

Toda construcción requerirá de licencia expedida por la Oficina de Planeación o el curador urbano cuando se cree y concepto favorable de la CORPONOR.

Parágrafo 1. La utilización del suelo en las zonas de reserva forestal declaradas en parte del municipio o en las que en el futuro se declaren por parte de las entidades competentes, se regirá por lo establecido en los artículos 206 a 210 del decreto 2811 de 1974 y el decreto 877 de 1976.

Artículo 191. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO.

Se aplica a las franjas de protección de los cursos y cuerpos de agua, tal como se definen en los artículos 37, 89 y 90 de este acuerdo.

La zona de protección del sistema hídrico está constituida por la ronda hidráulica de los cuerpos de aguas se rige para todas las quebradas, arroyos y ríos del municipio.

En los casos de los demás cursos y cuerpos de agua, se aplican las franjas de protección indicadas en el artículo 37 de este acuerdo. Las especificaciones correspondientes son:

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios.

En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales. Se prohíbe la explotación de materiales de arrastre.

Las áreas de ronda corresponden a una faja paralela a la línea del cauce permanente cuerpo del agua como sigue:

La reforestación de recuperación se debe proteger con cercado de conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 99 de 1993, los nacimientos de agua, quebradas, arroyos, lagunas y humedales gozan de protección especial y tendrán un área de protección de cien (100) metros a la redonda del nacimiento, revegetalizando con especies nativas y treinta (30) metros de ancho paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado del cauce de las quebradas, lagos y humedales.

Para el resto de los cuerpos de agua se dejará una franja de 30 metros a lado y lado de orilla correspondiente y se le dará un manejo similar a la de los ríos.

No se permitirá parcelar la tierra ni construir viviendas en zonas de ronda ni sobre los cuerpos de agua. Sólo se aceptará recreación de tipo pasivo o contemplativo, con las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores), con estudios previos para evitar amenazas.

El municipio, en el corto plazo efectuará los inventarios y estudios correspondientes para el manejo y recuperación de todas las microcuencas del municipio, teniendo como base los planos y estudios realizados en el Plan de Ordenamiento.

CAPÍTULO 10. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION E IMPLEMENTACIÓN

Sub-capítulo. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

Artículo 192. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS A EMPLEAR.

Los instrumentos normativos son aquellos basados en reglamentaciones y de obligatorio cumplimiento por parte de las autoridades y de los propietarios o

poseedores de los inmuebles o predios. Ellos serán básicamente:

- 192.1 Participación en la plusvalía.
- 192.2 Compensación por tratamiento de conservación.
- 192.3 Licencias y sanciones urbanísticas.

No serán aplicables en suelo rural las normas sobre planes parciales, actuaciones urbanísticas y desarrollo y construcción prioritaria.

Artículo 193. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.

Para determinar y aplicar la normatividad referente al cobro de la plusvalía y poder determinar cuales son las zonas, áreas o predios objeto de ella, la administración municipal a corto plazo deberá realizar el estudio correspondiente para la determinación de la plusvalía además de lo contenido en el presente acuerdo.

Artículo 194. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Los tratamientos de conservación en suelo rural son los comprendidos en el tratamiento de protección descrito a saber: preservación de zona de reserva forestal protectora y corredor biológico limítrofe y se determinaran los incentivos a otorgar a los propietarios de estas áreas que serán debidamente aprobadas por el concejo municipal.

Podrán utilizarse como base la aplicable en la zona urbana.

PROGRAMA DE EJECUCION

CAPÍTULO 11. PROGRAMAS ESTRATÉGICOS

Los planes y programas estratégicos que serán ejecutados para el período 2002 - 2003 son los siguientes:

| PLAN | PROGRAMA | PROYECTO | COSTO |
|----------------------------------|---|--|----------------|
| VIAL | Vías Urbanas. | * Pavimentación de la vía sector Simón Bolívar Calle 14 entre Carrera 3N y 4N. | \$70.000.000. |
| | | * Loma de la Cruz y Sector Centro. | \$70.000.000. |
| | | * Pavimentación Miradores de Cristo Rey. | \$191.000.000 |
| | | * Pavimentación Sector Arenal. | |
| | | * Pavimentación Sector San Ignacio. | |
| | | * Pavimentación Sector Santa Martha. | |
| | | * Pavimentación Sector Brighton. | \$293.580.271 |
| * Ampliación andenes Calle Real. | | | |
| DE ESPACIO PÚBLICO | Adecuación y Construcción de Infraestructura. | * Plazuela Almeyda | \$400.000.000 |
| SERVICIOS PÚBLICOS | Servicios Conexos. | * Centro de Acopio. | \$1200.000.000 |
| | | * Terminal de Transporte. | \$1736.698.243 |
| | Alcantarillado | * Restitución de Redes de Alcantarillado. | \$160.000.000 |
| | Electrificación | * Electrificación Cimitarigua, Llano Castro, Chilagaula. | \$ 600.000.000 |
| | Electrificación | * Iluminación Paseo del Río. | \$ 200.000.000 |
| DE ESPACIO PÚBLICO | Adecuación y Construcción de Infraestructura. | * Adecuación Parque Águeda Gallardo. | \$ 200.000.000 |
| EDUCACIÓN | Dotación Infraestructura | * Ludoteca. | \$ 20.000.000 |
| DE ESPACIO PÚBLICO | Adecuación y Construcción de Infraestructura. | * Adecuación Parque del INTRA. | \$ 50.000.000 |
| | | * Parque del Agua. | \$ 150.000.000 |
| SERVICIOS PÚBLICOS | ASEO | * Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos. | \$ 950.000.000 |
| RECREACIÓN Y DEPORTES | Dotación e Infraestructura | * Cubierta Estudio Camilo Daza. | \$ 150.000.000 |
| EDUCACIÓN | Dotación Infraestructura | * Construcción Aulas Escuela Cristo Rey. | \$ 70.000.000 |
| EDUCACIÓN | Dotación Infraestructura | * Terminación Colegio El Escorial. | \$ 70.000.000 |
| VIAL | Vías Rurales | * Mantenimiento Carreteable Vereda Chíchira. | \$175.000.000 |
| VIAL | Vías Rurales | * Mantenimiento Carreteables Veredas Alcaparral y San Agustín. | \$ 475.000.000 |
| DESARROLLO AGROPECUARIO | Agrícola | * Proyectos Productivos. | \$ 100.000.000 |

Los demás proyectos contemplados en el corto plazo serán ejecutados si adelantando la gestión se consiguen recursos del orden Departamental y Nacional para la actual vigencia.

Artículo 195. PROGRAMAS ESTRATÉGICOS A MEDIANO Y LARGO PLAZO.

Los contemplados en el Capítulo de Formulación del Documento Técnico del Plan Básico de Ordenamiento Territorial el cual es parte integral del presente Proyecto.

Artículo 196. REVISIONES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Las revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial seguirán el mismo procedimiento establecido para la aprobación del presente plan, de acuerdo con las previsiones contempladas en el numeral 4 del artículo 28 de la ley 388 de 1997.

Artículo 197. PLANOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Forman parte integrante del presente Plan de Ordenamiento Territorial los mapas realizados tanto en el área rural como urbano.

NORMAS TRANSITORIAS Y OTRAS DISPOSICIONES.

Artículo 198. TRANSITORIO.

Autorízase al Alcalde Municipal a través de la Junta Técnica de Planeación para conceder a los propietarios y poseedores de inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción territorial del Municipio de Pamplona hasta el 31 de diciembre de 2002 y a partir de la sanción del presente Acuerdo para que legalicen ante la Oficina de Planeación Municipal las construcciones, parcelaciones, reformas, modificaciones, ampliaciones, loteos y subdivisiones realizadas o levantadas - según el caso- sin haber obtenido la correspondiente Licencia de Construcción, y/o habiéndola obtenido hayan adelantado total o parcialmente la construcción en contravención a lo preceptuado en la Licencia, a fin de que la trámite de ser el

caso y/o presente los correspondientes planos y documentos en los términos exigidos por la Oficina de Planeación.

Parágrafo primero. Es entendido que el beneficio consagrado en el presente artículo, no cobija las situaciones que se verifiquen con posterioridad a la sanción al presente Acuerdo, y por el contrario a éstos les serán impuestas las sanciones de Ley 388 de 1997.

Artículo 199. TRANSITORIO.

Señalar a los propietarios y poseedores infractores que, si dentro del plazo establecido no presentan la correspondiente solicitud de legalización, presentando los planos correspondientes para su aprobación, cumpliendo los requisitos y subsanando las conductas descritas, se procederá, previo trámite de Ley, a imponer las sanciones correspondientes.

Artículo 200. TRANSITORIO.

La Administración Municipal en un término de treinta días a partir de la aprobación, deberá entregar debidamente ajustados los documentos relacionados con la cartografía, programas de ejecución, documento técnico de soporte y documento resumen, los cuales hacen parte integral del presente acuerdo.

Artículo 201. TRANSICIÓN DE NORMAS.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 388 de 1997, una vez adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial dentro del término previsto en la Ley 507 de 1999, ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten

Artículo 202. ESTABLECIMIENTOS DE LENOCIDIO Y BARES.

Solo podrán funcionar como lugares de lenocidio o bares aquellos que además de cumplir las normas contenidas en el presente acuerdo, tengan las instalaciones adecuadas que garanticen la seguridad y cumplimiento de las normas higiénicas que para el caso formule saneamiento ambiental y la Secretaria de Planeación las cuales son de estricto cumplimiento además deberán tener vigilancia privada y en ningún momento se permitirá que las personas que allí trabajen estén por fuera del establecimiento.

De igual forma se concede un tiempo de transición no mayor a cinco (05) meses contados a partir de la aprobación del presente acuerdo para que los bares o lugares de lenocidio ubicados en el sector del barrio el camellon sean reubicados en una zona cerca al nuevo perímetro urbano.

Parágrafo: los establecimientos de este tipo deberán cumplir con una reglamentación especial para su funcionamiento que garantice la seguridad de las personas que habitan en el sector y en ningún caso podrán funcionar en zonas de uso residencial o institucional.

Deberán estar ubicadas a no menos 1.500 mtr de alguna institución de educación, hospital o el terminal de transportes.

Para el cumplimiento del presente artículo la administración municipal hará uso de las facultades que le consagra la ley para controlar el funcionamiento de este tipo de locales, y será la Inspección de policía quien se encargara en compañía de las autoridades de seguridad y saneamiento básico las encargadas de vigilar por el cumplimiento de la norma.

Artículo 203. CODIGO DE URBANISMO.

Adóptese toda la normatividad contenida dentro del código de urbanismo y estudio de Zonificación para permitir el desarrollo urbanístico de la ciudad y que sea parte integral del presente acuerdo.

Artículo 204. DOCUMENTO ATRIUM.

Adóptese y apruébese todo lo contenido dentro del documento atrium que fue aprobado por resolución 30 de 1.994 por el ministerio de cultura y que hace parte de la ley 397/94

Parágrafo: la Administración municipal deberá realizar a corto plazo las acciones necesarias para en compañía del Ministerio de Cultura se puedan hacer la actualización del Documento Atrium y su reglamentación se pueda aplicar de forma eficaz a lo existente en la actualidad.

Artículo 205. CONFORMACION JUNTA DE PATRIMONIO HISTORICO.

La administración municipal a través de la Secretaria de Plantación y la

Secretaria de cultura deberán adelantar las acciones necesaria para conformar la junta de Patrimonio Histórico la cual deberá ser avalada por El ministerio de Cultura adición de Patrimonio Histórico y que servirá como instancia de consulta y estudio de los proyectos que se presenten con relación al centro histórico de la ciudad y al reglamento contenido dentro del documento Atrium.

De igual manera la autoridad competente de expedios la correspondiente no podrá expedir ninguna licencia sin el correspondiente concepto de favorabilidad de la Junta de Patrimonio y el Visto Bueno La división de Patrimonio del Ministerio de Cultura.

Parágrafo: En el caso de solicitud de permisos pararenovar materiales o elementos que estén en alto grado de deterioro y que puedan amenazar riesgo decaída y que no representen un cambio de las características arquitectónicas del inmueble, la secretaria de Plantación ara la consulta a la Junta de patrimonio.

Artículo 206. INTEGRACION JUNTA DE PATRIMONIO HISTORICO.

La junta de patrimonio deberá contar con un,máximo de 5 miembros o integrantes, que como mínimo deberá incluir un arquitecto, un ingeniero civil y un representante del consejo de cultura e historia de la ciudad y deberá tener su propio reglamento interno debidamente a probado por la división de patrimonio del Ministerio de Cultura.

Artículo 207. ZONIFICACION URBANA ADOPTESE EL ESTUDIO DE ZONIFICACION DESCRITO EN EL ARTICULO 71 DEL CODIGO DE URBANISMO EL CUAL HACE PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE ACUERDO.

ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD

Artículo 208. DEFINICIÓN: Es la división territorial del casco urbano que tiene como objetivos regular en forma adecuada los usos a que se destine el terreno, la forma urbana de la ciudad y las características urbanísticas de las edificaciones, procurando un equilibrio en las densidades de población para lograr el mejor aprovechamiento del suelo urbano en beneficio de toda la comunidad.

Artículo 209. PLANO DE ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE PAMPLONA: Adóptese el Plano de Zonificación de la ciudad de Pamplona, que forma parte del Código de Urbanismo.

Artículo 210. PERÍMETRO URBANO: Es la poligonal que enmarca el asentamiento real de la ciudad y que para todos sus efectos coincide con el perímetro sanitario y de servicios. Se delimita así:

NORTE: Barrio Cristo Rey hasta la Cota 2.500. Límites Vereda Alcaparral.

SUR: Barrio Cariongo hasta la Cota 2.360. Límites Vereda El Rosal y Monteadentro.

OCCIDENTE: Barrios Jurado y Santa Martha hasta la cota 2.500. Límites Vereda Jurado y Sabaneta Alta.

ORIENTE: Barrio El Progreso (Camino de los Garabatos) hasta la cota 2.500. Límites Vereda Chíchira.

Artículo 211. INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Los recursos económicos y financieros para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pamplona, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de Ejecución.

Artículo 212. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL: Para contribuir a la realización cabal del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pamplona y la continuidad y legitimación del Proceso de Ordenamiento Territorial, se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social el institucional estableciendo una veeduría ciudadana, a través del Consejo Territorial de Planeación.

Artículo 213. ACCIONES PRIORITARIAS: Como acciones prioritarias para la ejecución del presente plan, se tendrán:

a). La divulgación amplia y efectiva del Plan.

b). El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la Administración Municipal, especialmente en las áreas de Planeación, Hacienda pública, Jurídica, Participación y Control Social.

c). El fortalecimiento del Consejo Municipal de Planeación.

d). Ejercer, cuando sea necesario, los mecanismos de participación, tales como: la Consulta Popular, los Cabildos Abiertos, las Audiencias Públicas y la Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, La Acción Popular y la Acción de Cumplimiento.

Artículo 214. PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES:

Para el desarrollo de los proyectos industriales e institucionales se requiere:

- * Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, los estudios técnicos y ambientales y las características del uso solicitado.
- * Atención de las licencias correspondientes.
- * En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales y agroindustriales, debe adjuntarse el estudio de impacto ambiental y las respectivas propuestas y diseños para su control, de acuerdo con el respectivo concepto expedido por CORPONOR o en su defecto la respectiva Licencia Ambiental.

Artículo 215. PROYECTOS RECUPERACIÓN DE ANDENES.

Facúltese al alcalde municipal a decretar por resolución un descuento en el impuesto predial o de valorización a aquellas personas o propietarios de inmuebles que recuperen los andenes de conformidad con las normas establecidas en el código de urbanismo.

Artículo 216. ADOPCIÓN DE NORMATIVIDAD PARA DISCAPACITADOS.

Adoptasen todas las normas y políticas que contribuyan al mejoramiento de las condiciones de vida de los discapacitados y personas de la tercera edad.

Artículo 217. EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS PUBLICOS.

Todas las empresas de servicios públicos como centrales eléctricas, Telecom y empopamplona, no podrán adelantar ningún trabajo de ampliación de redes o servicios sin el correspondiente aprobación de la secretaria de planeación municipal y estas deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

Parágrafo: los postes de luz o red telefónica que no se ajusten a la normatividad contenida en el código deberán ser reubicadas a solicitud de la oficina de planeación y los costos de este trabajo serán asumidos por cada empresa según el caso.

De igual manera las empresas de servicios domiciliarios que hallan adelantado trabajos después del 31 de diciembre del 2000 que no se ajusten a las normas urbanísticas deberán ajustar sus trabajos a estas en un tiempo no mayor a 90 días calendario o tres meses a partir de la sanción del presente código.

Artículo 218. SANCIONES

La administración municipal podrá imponer sanciones a las empresas que no cumplan con los artículos 216 y 217 del presente acuerdo y que además no cumplan con las normas urbanísticas vigentes y soliciten con antelación los permisos para adelantar los trabajos de ampliación de redes o suscripción de nuevos usuarios al sistema.

Estas sanciones serán expedidas por resolución expedida por el alcalde municipal.

Artículo 219. VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO.

El presente acuerdo rige desde su sanción y publicación.

Artículo 220. ENVÍO Y REVISIÓN.

Envíese copia del presente acuerdo a Revisión de la Gobernación del Departamento.

Presentado a consideración del Honorable Concejo Municipal de Pamplona.

**KLAUS FABER MOGOLLON
ALCALDE MUNICIPAL DE PAMPLONA**