

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER**

**MUNICIPIO DE TOLEDO
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

(ACUERDO No. 000 DEL 2.001)

**ACUERDO NO.000 DE 2.001
(Julio ___ de 2.001)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE
TOLEDO (NORTE DE SANTANDER), SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO
PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO,
SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS
CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES
COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO.**

El Honorable Concejo Municipal de Toledo, Norte de Santander, en cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales y en especial las conferidas por los artículos 311 Y 313 de la Constitución y por las Leyes 388 de 1997, 152 de 1994, 136 de 1994, 99 de 1993, 9 de 1989 y el decreto ley 1333 de 1986, y

CONSIDERANDO:

Que dentro del proceso de modificación del Estado, hace parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial, integrando herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

Que el municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo e integración de su territorio.

Que la Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios (Art. 311) y regular los usos del suelo (Art. 313). La ley 152 de 1984, Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993, Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388 de 1996 que modifica la Ley 9ª de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

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

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, EOTM, como un instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Representando los objetivos del Ordenamiento Territorial, el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, y en tal sentido se ocupa de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establece las normas urbanísticas, y propone las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el E.O.T.M.

Que el presente proyecto de Acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, así:

en la **primera parte o componente general**, se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; trata además lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa de la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura básica y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

En la **segunda parte se refiere al componente rural**, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agrario; de la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.

En la **tercera parte se refiere al componente urbano** en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

En la **parte cuarta** establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio.

En la **parte quinta** se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal**.

ACUERDA

1. Apruébese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Toledo, consignado en las siguientes partes, artículos y párrafos: el cual consiste en el conjunto de normas, reglamentos, sanciones, procedimientos y requerimientos para la regulación del uso, subdivisión, ocupación y control del suelo urbano y suburbano. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas contenidas en el documento Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Toledo, Norte de Santander .

PARAGRAFO: Para su validez los originales de los mapas oficiales mencionados en este artículo deberán estar firmados por el Alcalde Municipal, por el Jefe de Planeación Municipal, por las directivas del Concejo Territorial de Planeación y por el Personero Municipal. Los mismos reposarán en la Oficina de Planeación Municipal o la que haga sus veces, donde estarán a disposición de las demás dependencias y del público en general.

PARTE I COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1.. El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1.. El Esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos

humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

PRINCIPIOS BASICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

1.. El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

- . Coordinación administrativa e interinstitucional
- . Participación social
- . Equidad
- . Sostenibilidad
- . Competitividad
- . Equilibrio del desarrollo territorial
- . Función social y ecológica de la propiedad,
- . Prevalencia del interés público sobre el interés particular
- . Distribución equitativa de las cargas y beneficios

POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

1.. El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- a. Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las POLÍTICAS, objetivos y estrategias de desarrollo a nivel nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b. Preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- c. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

1.. Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a. Desarrollar actividades de protección y conservación de los Recursos Naturales del área para la preservación del patrimonio ecológico del municipio a largo plazo.
- b. Divulgar y fomentar los Recursos Naturales del municipio a mediano plazo.
- c. Concientizar a la comunidad a largo plazo de la importancia del manejo de los Recursos Naturales para su protección y conservación para el uso de las generaciones futuras de tal manera que se generen beneficios ambientales en los dos sentidos.
- d. Propender por la integración económica del municipio y fomentar sus productos a nivel regional.
- e. Articular la producción y comercialización con las actividades económicas, para lograr un crecimiento económico acorde con la base de recursos de la cual se dispone para tal efecto.
- f. Fortalecer la producción y la comercialización de forma tal que se favorezca la inversión.
- g. Mejorar el nivel de vida de la comunidad en el área rural y urbana del municipio.
- h. Brindar mejores servicios a la comunidad para que pueda optar por una vida más digna y se reduzca la desigualdad social.
- i. Procurar mejores condiciones de vida a la población para que ello se convierta en un factor de desarrollo del municipio.
- j. Procurar mejores servicios a partir de la base de recursos naturales económicos disponibles.
- k. Propender por la descentralización institucional del municipio a nivel regional.
- l. Fortalecer la labor de las instituciones al interior del municipio.
- m. Lograr una articulación institucional mas eficiente con funciones definidas de un rango de jerarquía, la cual permita brindar mejores servicios a la comunidad.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

1.. Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes estrategias, entre otras que sean necesarias:

1. Compra de predios para la protección de cursos de agua.
2. Conservación de las áreas de páramo.
3. Recuperación de áreas degradadas
4. Control y manejo de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.
5. Conocimiento de la base ecológica cuantitativa y cualitativamente.
6. Espacialización de la producción agropecuaria para reducir impactos sobre los Recursos Naturales y el Medio ambiente.
7. Desarrollo de actividades turísticas dirigidas a diferentes clases de visitantes.
8. Manejo de aguas residuales producto de mataderos, plazas de mercado y usos domésticos a nivel urbano y rural.
9. Programa municipal para el manejo de residuos sólidos.
10. Desarrollo de actividades de conservación de suelos

11. Control de quemas abiertas de acuerdo con la ley.
12. Construcción de senderos ecológicos para la interpretación ambiental.
13. Promoción de transferencia tecnológica limpia, a través de talleres.
14. Prevención y control de Incendios Forestales.
15. Construcción y adecuación de vías para el transporte de productos agropecuarios.
16. Construcción de inmuebles para el acopio y comercialización de productos derivados de las actividades económicas del municipio.
17. Adaptación de obras para el desarrollo de actividades turísticas en el municipio.
18. Fortalecimiento de la piscicultura en razón de que es una actividad técnica y económicamente viable y de fácil establecimiento y desarrollo en el municipio.
19. Implementación de cultivos agroforestales.
20. Establecimiento de cultivos de árboles frutales.
21. Fortalecimiento del crédito a pequeños productores.
22. Adecuación de áreas dedicadas a turismo.
23. Formación y recuperación de líderes comunales.
24. Capacitación al campesino para la producción agropecuaria acorde con las características del municipio.
25. Construcción de acueductos municipales y disposición de aguas residuales.
26. Fortalecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
27. Construcción y adecuación de vías de comunicación.
28. Ofrecimiento de nuevas alternativas de producción al campesino.
29. Fortalecimiento del programa de mejoramiento de vivienda.
30. Establecimiento de plantaciones dendroenergéticas.
31. Realización de convenios con instituciones que estén involucradas con el desarrollo del municipio, como es el caso del fondo DRI, el Banco Agrario, la Federación Nacional de Cafeteros, la Gobernación de Norte de Santander, CORPONOR y Ecopetrol, entre otras.
32. Reestructuración administrativa.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

1.. El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION

1.. El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

1.. La información técnica presentada en los planos, mapas y datos, que hacen parte del presente Acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal, se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

METODOLOGÍA

1.. El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

EL SISTEMA DE INFORMACION MUNICIPAL

1.. Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

1.. Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de Ejecución.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION Y CONTROL SOCIAL

1.. Para contribuir con la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

VIGENCIA

1.. El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. (corto, mediano y largo plazo)

ACCIONES PRIORITARIAS

1.. Como acciones prioritarias para la ejecución de Esquema de Ordenamiento

Territorial Municipal, 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 y participación y control social.

CONTENIDO ESTRUCTURAL EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACION CON EL CONTEXTO REGIONAL

1.. El municipio de Toledo se encuentra al sur oriente del departamento de Norte de Santander y hace parte de la provincia de Pamplona. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

JURISDICCION TERRITORIAL MUNICIPAL

1.. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales, nacionales e internacionales que así lo determinan y se presenta en el mapa de jurisdicción y límites municipales.

ORGANIZACION Y DIVISION TERRITORIAL MUNICIPAL

1.. El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal, los tres Zonas Suburbanas que son: San Bernardo de Batá, Samoré y Gibraltar (suelo suburbano) y el sector municipal o suelo rural que comprende 4 zonas Administrativas que contienen tres corregimientos especiales que son: San Bernardo de Batá, Samoré y Gibraltar, cinco corregimientos menores: La Loma, San Alberto, La Mesa, El Margua y El Ceibal y dos corregimientos menores auxiliares comprendidos por La Unión y Román, en los cuales se distribuyen las 87 veredas que se presentan en la tabla siguiente y el mapa de División Político Administrativa .

División	Vereda	Area (Ha)	%
Zona Urbana – Casco Urbano de Toledo		92,77	0,06
Zona Sub-Urbana –Zona suburbana de San Bernardo de Bata.		9,65	0.006
Zona Sub-Urbana –Zona suburbana de Samoré.		5,59	0.003

Zona Sub-Urbana –Zona suburbana de Gibraltar.		12,16	0.007
---	--	-------	-------

Zona Administrativa 1			
Corregimiento Menor La Loma	Santa Isabel	15.443,90	9,79
	El retiro	3.817,00	2,42
	Ima	782,61	0,50
	La Loma	528,46	0,33
	Juan Pérez	261,75	0,17
	El Azul	4.959,53	3,14
	La Cordillera	304,56	0,19
Corregimiento Menor Auxiliar Roman	Hato grande	305,77	0,19
	El Jordán	140,56	0,09
	Campo Alegre	353,85	0,22
	Roman	369,70	0,23
	Sabanalarga	454,92	0,29
	Belchite	3.316,01	2,10
	Samaria	2.924,88	1,85
	Palmar Alto	535,44	0,34
	Palmar Bajo	476,23	0,30
	La Capilla	471,53	0,30
Corregimiento Menor Auxiliar La Unión	Quebrada Grande	1.979,14	1,25
	Tapata	2.400,05	1,52
	San José del Pedregal	2.294,00	1,45
	La Unión	1.441,51	0,91
	Tierra Amarilla	931,85	0,59
	El cedral	1.906,98	1,21
	Santa Ana	599,21	0,38
	El Naranjo	434,38	0,28
Otras Veredas	Toledito	1.552,74	0,98
	San Isidro	135,56	0,09
	Buenavista Centro	137,02	0,09
	Hatos Alto	237,16	0,17
	La Camacha	1.575,44	1,00
	La Compañía	361,35	0,23
	San Javier	672,10	0,43

Zona Administrativa 2

Corregimiento Menor San Alberto	Santa Catalina	1.894,99	1,20
	San Alberto	18.641,63	11,81
	Belén	1.209,65	0,77
Corregimiento Menor Ceibal	La Aurora	1.073,13	0,68
	El Ceibal	948,57	0,60
	El Vegón	647,86	0,41
	Santa Barbara	825,49	0,52
Corregimiento especial San Bernardo	Santa Inés	2.445,28	1,55
	Río Colorado	718,66	0,46
	Alto del Oro	854,13	0,54
	Urapal	960,04	0,61
	Buenavista	272,85	0,17
	La Reserva	632,90	0,40
	San Carlos	505,86	0,32
	Valegrá	1.386,69	0,88
	Providencia el limoncito	484,96	0,31
	Támara	794,08	0,50
	Santa Rita	1.219,71	0,77
	San Ignacio	289,87	0,18
	Corralitos	254,17	0,16
	Venagá	115,29	0,07
	La Carbonera	690,12	0,44

Zona Administrativa 3			
Corregimiento Especial Samoré	San Antonio	11.093,60	7,03
	Junín	1.356,67	0,86
	El Diamante	1.332,48	0,84
	Alto de Herrera	1.348,69	0,85
	Santa María	1.817,56	1,15
	Limoncito	271,33	0,17
	La Tamarana	2.256,02	1,43
	Cortinas	466,42	0,30
	Paraíso	1.369,37	0,87
	Uncacias	2.193,29	1,39
	La China	985,70	0,62
	Troya	1.122,29	0,71
	Segovia	913,15	0,58

Corregimiento Menor La Mesa	Sararito	2.982,82	1,89
	Miralindo	1.949,88	1,24
	El Encanto	2.139,52	1,36
	La Mesa	2.007,82	1,27
	Río Negro	1.190,30	0,75
	Santa Ana Sarare (Santa Anita)	1.370,64	0,87
	Murillo	1.608,18	1,02

Zona Administrativa 4			
Corregimiento Especial Gibraltar	La Pista	805,30	0,51
	Bongota	2.041,11	1,29
	Mundo nuevo	1.895,35	1,20
	Cedeño	860,43	0,55
	Cubugón	199,16	0,13
	Santa Marta	2.413,75	1,53
	Alto Horizonte	1.529,32	0,97
	California	1.528,22	0,97
	La Barroza	2.549,12	1,62
	Agua Blanca	1.541,14	0,98
	Solon Wilches	1.601,15	1,01
Corregimiento Menor El Margua	Margua	8.660,70	5,49
	Porvenir	3.383,35	2,14
TOTAL	1 Casco Urbano, 3 Zonas Suburbanas y 87 veredas	157.790,95	100,00

PARAGRAFO. Se incluyen dentro de esta zonificación las 11.492,76 ha que se encuentran en conflicto de límite con el Departamento de Boyacá y que corresponde a las veredas de La Pista, Mundo Nuevo, Bongota, La Barroza, Cedeño, Cubugón, Solon Wilches y Agua Blanca.

CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO

1.. De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Toledo el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo suburbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece al interior del documento del E.O.T.

1.. SUELO URBANO: Constituyen el suelo Urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos Urbanos por el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. Para el Municipio de

Toledo considerese como suelo urbano la cabecera municipal.

1.. SUELO SUBURBANO: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento se servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y en la Ley 142 de 1.994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Para el Municipio de Toledo comprende las áreas de las cabeceras de corregimiento o Zonas Suburbanas (San Bernardo de Batá, Gibraltar y Samoré) y que presenten influencia que induzca a su desarrollo suburbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso pero no podrán ser incorporadas como urbanas y se considerarán para manejo presupuestal como áreas rurales y se denominarán zonas sub-urbanas.

2.. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del esquema de Ordenamiento Territorial. Se establecen como suelos de expansión urbana, los terrenos aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o de crecimiento de la población asentada en la cabecera municipal y las Zonas Suburbanas. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y la zona rural.

PARAGRAFO: Las áreas de expansión urbana estarán sujetas a cambio debido a la falta de estudios topográficos y geológicos que permitan una mejor delimitación.

3.. SUELO RURAL: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales.

4.. SUELO DE PROTECCION. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **Muy alto y alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa y las zonas con amenaza de inundación por el desbordamiento de ríos y quebradas.

5.. AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL: Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo ambiental. Para el caso del municipio de Toledo serán áreas de régimen

especial:

- Parque Nacional Natural Tamá
- Resguardo Unido U'wa
- Area de Perforación exploratoria Gibraltar

6.. AREA DE PARQUES NACIONALES NATURALES: Son áreas incluidas en el Sistema de Parques Nacionales Naturales, por ser áreas con valores excepcionales para el patrimonio nacional que, en beneficio de sus habitantes y debido a sus características naturales, culturales e históricas se reservan y declaran como tales.

Para efectos del presente Acuerdo, declárense como Zonas de Parques Nacionales Naturales el área cubierta por el Parque TAMA, creado el 2 de mayo de 1977 mediante el ACUERDO 23 del INDERENA y ratificado mediante Resolución 162 del 23 de junio de 1977, del Ministerio de Agricultura, en la cual su uso está restringido a las actividades previstas por la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales.

7.. AREAS DE RESGUARDO INDÍGENA: En concordancia con la resolución del INCORA No 01204 del 31 de mayo del año 2000 se consideran áreas de resguardo todas aquellas declaradas en la resolución mencionada y que se encuentran dentro de la jurisdicción del Municipio de Toledo.

PARAGRAFO: Para efectos del presente Acuerdo todas las acciones que deban ser desarrolladas en el área del Resguardo Unido U'wa, deberán estar enmarcadas dentro de las disposiciones dictadas por la Ley 21 de 1.991 que ratifica el Convenio 169 de la OIT sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes. De modo general, se aceptan como parte del E.O.T., las propuestas realizadas por los indígenas en el plan de vida del pueblo U'wa.

8.. AREAS MINERO ENERGETICAS: Son áreas que de acuerdo a prospecciones mineras, disponen de abundantes recursos mineralógicos, metálicos, no metálicos y energéticos, con potencial para generar procesos minero industriales de alcance regional y nacional. Para efectos del presente Acuerdo, declárense como área Minero Energética el área licenciada por el Ministerio del Medio Ambiente para perforación exploratoria de la Empresa Occidental de Colombia, Inc. y su área de influencia directa determinadas mediante Decreto 2330 de Noviembre 9 de 2.000 de MINAGRICULTURA, el cual aprueba el artículo 2° de la Resolución número 027 del 11 de Septiembre de 2.000, expedida por el INCORA, la cual constituye una reserva especial a favor de ECOPETROL sobre los terrenos baldíos ubicados en el área del pozo exploratorio Gibraltar.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

1.. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores,

subzonas delimitadas y descritos en el Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos y prohibidos.**

2.. USO PRINCIPAL. Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas o eficiencias desde los puntos de vista ecológico y socioeconómico. Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

3.. USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo de los demás recursos naturales. Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

4.. USOS CONDICIONADOS O RESTRINGIDOS: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos renovables. Por lo tanto requieren licencia o permiso especial de la autoridad competente. Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por el Concejo de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

5.. USOS PROHIBIDOS: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social. Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS

1.. PROTECCION: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

2.. CONSERVACION: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

3.. REVEGETALIZACION: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hacen parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

4.. **REHABILITACION:** Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradación.

5.. **AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA:** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyan a la recuperación del suelo y demás recursos.

6.. **AGRICULTURA SEMI-MECANIZADA:** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo).

7.. **PASTOREO EXTENSIVO:** Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (menos de 0,2 unidades de gran ganado por Ha).

8.. **PASTOREO SEMI-INTENSIVO:** Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área (1 unidad de gran ganado por Ha).

9.. **MINERÍA:** Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo.

10.. **COMERCIO:** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña, mediana y gran escala.

Nivel I Local Básico: actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías y locales con actividades similares.

Nivel II Local Principal: actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

Nivel III Metropolitano y Subregional: actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

Nivel IV Nacional: actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional.

11.SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

12.RECREACION Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

13.TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

14.RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Unifamiliar y Bifamiliar: construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas

2. Multifamiliar: construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

15.RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Individual: construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas

2. Agrupación: construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

PARTE II COMPONENTE RURAL

POLÍTICAS DE OCUPACION Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

1.Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozarán de tratamiento especial preferente; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.

ZONIFICACION DEL SUELO RURAL

1.. **SUELO RURAL:** Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas, se presentan en los mapas de Usos del Suelo y el de Zonas de Reserva, Conservación y Protección del Medio Ambiente, así como su respectiva definición se encuentran consignados en el documento Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Toledo, Norte de Santander, en el numeral 13 componente rural.

2.Forma parte integral de este reglamento la cartografía relacionada Mapa de Uso recomendado del territorio y el de Zonificación Ambiental territorial, escala 1:100.000, los cuales contienen la delimitación cartográfica de las diferentes unidades, de acuerdo de acuerdo con las potencialidades del suelo y las unidades de manejo requeridas para minimizar los conflictos ambientales.

PARAGRAFO: Para su validez los originales de los mapas oficiales mencionados en este artículo deberán estar firmados por el Alcalde Municipal, por el Jefe de Planeación Municipal, por las directivas del Concejo Territorial de Planeación y por el Personero Municipal. Los mismos reposarán en la oficina del SIG municipal o quien haga sus veces, donde estarán a disposición de las demás dependencias y del publico en general.

CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

1.. Este es el reglamento de los usos del suelo de las áreas rurales del Municipio de

Toledo sin perjuicio de los que sean expedidos por otras Entidades competentes.

2.. Forman parte de este reglamento el Mapa de Zonificación Ambiental Territorial a escala 1:100.000, el cual contiene la delimitación cartográfica de las diferentes áreas, de acuerdo con las potencialidades del suelo y las unidades de manejo requeridas para minimizar los conflictos ambientales.

3.**PARAGRAFO:** Para efectos de la determinación de usos en las diversas zonas del área de la jurisdicción del Municipio se distinguen las siguientes cuatro clases:

1. Uso principal
2. Usos compatibles
3. Usos condicionados y
4. Usos prohibidos

El uso principal: es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas o eficiencia desde los puntos de vista ecológico o socioeconómico.

Los usos compatibles: son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales renovables.

Los usos condicionados: son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsible y controlables para la protección del suelo y demás recursos renovables. Por lo tanto requieren licencia o permiso especial de la autoridad competente.

Los usos prohibidos: son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

ZONIFICACION AMBIENTAL TERRITORIAL

1. **ZONIFICACION DEL TERRITORIO:** Para efectos de la reglamentación del uso del suelo se zonifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

1. Areas de Recuperación Ambiental
 - 1.6. Areas erosionadas
 - 1.7. Areas Contaminadas
2. Areas de Significancia Ambiental
 - 2.1. Sistemas de Parques Nacionales Naturales
 - 2.2. Areas Forestales Protectoras
 - 1.8. Areas Forestales Protectoras – Productoras
 - 1.9. Areas de reserva de Recursos Hídricos
 - 1.10. Areas de Amortiguación

3. Zonas de Protección Especial

3.1. Areas de Páramo y Subpáramo

4. Areas de Riesgos Naturales

4.1 Areas Inundables

4.2. Areas Potenciales de Movimiento en Masa

5. Areas de Producción económica

1.11. Areas Agrícolas

1.12. Areas Silvoagrícolas

1.13. Areas Silvopastoriles

1.14. Areas Turístico – recreacionales

2. Areas de Régimen Especial

2.6. Resguardo Unico U'wa

2.7. Area de Exploración Petrolera

3. AREA DE RECUPERACION AMBIENTAL. Comprende los terrenos de mayor degradación y/o mayor susceptibilidad en el municipio por efectos de la influencia antrópica. En razón de su alta susceptibilidad a la erosión constituyen unidades de ordenamiento restringidas para cualquier actividad productiva. Comprende dos Subzonas:

1. ÁREAS EROSIONADAS (ARA - AE)

Son áreas en donde los suelos han sido alterados o degradados, con procesos de erosión avanzados y poseen condiciones físicas y naturales frágiles (susceptibles a la erosionabilidad y erodabilidad).

- ☞ Uso Principal: Recuperación Ambiental
- ☞ Usos Compatibles: Medidas conservacionistas que aseguren la sostenibilidad ecológica del área, reforestación, recuperación, estabilización de terrenos, actividades de educación e investigación.
- ☞ Usos Condicionados: Usos silvícolas e infraestructura para la mitigación de los impactos negativos dados por la presencia antrópica actual y futura, vías, minería y usos urbanos.
- ☞ Usos Prohibidos: Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o procesos erosivos o que incluyan las siguientes actividades: Quemadas, Talas, Rocería, asentamientos humanos, Etc.

2. AREAS CONTAMINADAS (ARA - AC)

Son áreas que poseen degradación en las características físicas, químicas o biológicas del recurso agua, aire y suelo, que pueden afectar, las condiciones de vida de la población, las actividades económicas, la alteración de los ecosistemas; ocasionadas por la generación de residuos sólidos, vertimiento, emisiones atmosféricas y aplicación de agroquímicos.

- ☞ Uso Principal: Recuperación de fuentes hídricas, suelos, 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 y sus actividades conexas.

3. ÁREAS DE ALTA SUSCEPTIBILIDAD AL DETERIORO (ARA - ASAD)

Son áreas en donde por sus características de pendientes superiores al 50%, por encontrarse en suelos de clase agrológica VII y presentar gran riesgo a la erosión por cambio de uso del suelo se enmarca dentro de esta categoría.

- ☞ Uso Principal: Recuperación Ambiental
- ☞ Usos Compatibles: Medidas conservacionistas que aseguren la sostenibilidad ecológica del área, reforestación, recuperación, estabilización de terrenos, actividades de educación e investigación.
- ☞ Usos Condicionados: Usos silvícolas, minería e infraestructura para la mitigación de los impactos negativos dados por la presencia antrópica actual y futura.
- ☞ Usos Prohibidos: Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o procesos erosivos o que incluyan las siguientes actividades: Quemadas, Talas, Rocería, asentamientos humanos, Etc.

4. ÁREAS DE SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (ASA). Estas zonas han sido determinadas como áreas estratégicas y que contienen ecosistemas especiales o en un estado alto de conservación dado sus características biofísicas y su fragilidad al deterioro por influencia antrópica; estas se ubican en suelos con categoría agrológica VIII con pendientes mayores al 50%.

1. SISTEMA DE PARQUES NATURALES (ASA - SPNN)

Son áreas incluidas en el Sistema de Parques Nacionales Naturales, que está definido como: El conjunto de áreas con valores excepcionales para el patrimonio nacional que, en beneficio de sus habitantes y debido a sus características naturales, culturales e históricas, se reserva y declara en cualquiera de sus categorías.

- ☞ Uso Principal: Preservación, conservación y control de los recursos naturales.
- ☞ Uso Compatible: Investigación, Educación, Recreación y/o Ecoturismo.
- ☞ Usos Condicionados: Construcción de infraestructuras relacionadas 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 demás consagradas en la Ley que atenten contra la estabilidad de estas áreas naturales.

2. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS (ASA - AFP)

De acuerdo con la definición de la corporación CORPONOR, estas áreas se definen como: “Aquellas áreas boscosas, silvestres o cultivadas, que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, paisajístico, socioeconómico o cultural, ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración”. El objetivo de éstas es la protección de los recursos naturales especialmente la cobertura vegetal natural del municipio.

- ☞ Uso principal: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.
- ☞ Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
- ☞ Usos condicionados: Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.
- ☞ Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

3. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS – PRODUCTORAS (ASA - AFPP)

Se definen como las zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los Recursos Naturales Renovables y que, además, puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del bosque protector.

- ☞ Uso Principal: Conservación de suelos, de la vegetación y hábitat de fauna silvestre, reserva de biodiversidad y mantenimiento de suelos.
- ☞ Usos Compatibles: Recreación contemplativa, Aprovechamiento de recursos secundarios del bosque, rehabilitación o investigación controlada.
- ☞ Usos Condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal, recreación, ecoturismo y captación de aguas.
- ☞ Usos Prohibidos: Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones para construcción de vivienda, minería y extracción de materiales de construcción.

4. ÁREAS DE RESERVA DE RECURSOS HÍDRICOS (ASA - ARRH)

Corresponden a las áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general y de acuerdo a lo estipulado por la CORPONOR esta se define: “Como franjas de suelo ubicadas paralelamente a la periferia de los nacimientos, cauces de agua, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general y su ancho será establecido por el municipio en coordinación con la CORPONOR”. De acuerdo con la resolución CORPONOR se proponen los determinantes ambientales a tener en cuenta por los municipios, en esta subzona deben prevalecer los siguientes usos:

- ☞ Uso principal: “Conservación de suelos y mantenimiento de nacimientos y de zonas captadoras y reguladoras del recurso hídrico, protección de cauces y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos”.
- ☞ Usos compatibles: “Recreación pasiva o contemplativa”.

- ☞ Usos condicionados: “Captación de aguas, incorporación de vertimientos siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre”.
- ☞ Usos prohibidos:” Usos agropecuarios, industriales, incorporación de vertimientos siempre y cuando afecten los cauces, espejos y aguas subterráneas, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación”.

5. ZONAS DE AMORTIGUACION (ASA - AAM)

Zona en la cual, se atenúan las perturbaciones causadas por la actividad humana en las áreas circunvecinas a los ecosistemas del sistema de parques nacionales naturales con el fin de impedir que llegue a causar disturbios o alteraciones en la ecología o en la vida silvestre de esta zona.

Adicionalmente y teniendo en cuenta lo estipulado en el Decreto No. 1454 del 4 de Octubre de 1.999 de la Gobernación de Norte de Santander, se demarcará la franja aledaña al Parque Nacional Natural Tamá de 50mts.

- ☞ Uso principal: Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales renovables.
- ☞ Usos compatibles: Recreación pasiva o contemplativa, rehabilitación ecológica y/o ambiental, investigación controlada.
- ☞ Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y nativas sin perturbar el equilibrio del ecosistema, minería, captación de acueductos, aprovechamiento de productos secundarios del bosque, recreación, ecoturismo y vías.
- ☞ Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, institucionales, recreación masiva, incorporación de vertimientos, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

5.ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (ZPE). Áreas que exigen mantener en su estado original un recurso natural, una estructura, una situación o calidad del recurso que es producto de un proceso; estado sucesional, evolutivo (de tipo biológico, geomorfológico, paisajístico, y/o que corresponde a oferta significativa), que demanda acciones de restricción y/o protección absoluta.

1. ZONAS DE PÁRAMO Y SUBPÁRAMO (ZPE - ZP/SP)

Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas ubicadas por encima del límite superior del bosque alto andino.

- ☞ Uso Principal: Protección de los recursos naturales.
- ☞ Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica, investigación controlada y educación.

- ☞ Usos Condicionados: Ecoturismo, captación del recurso hídrico.
- ☞ Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, 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.

6. ÁREAS DE RIESGOS NATURALES (ARN). Comprenden áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales que de acuerdo con el diagnóstico del municipio ocurren con mayor frecuencia, se deben tener en cuenta para la elaboración del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal y son, amenazas por deslizamientos, por inundación, amenaza sísmicas y amenaza volcánica, esta última no existente en Toledo. Las áreas de riesgos naturales comprenden dos subzonas que son:

1. ÁREAS INUNDABLES (ARN - AI)

Corresponde al aumento lento o rápido de una capa de agua en un área específica, determinada por una serie de condiciones topográficas / geomorfológicas, hidroclimáticas y de dinámica aluvial, las áreas susceptibles a estos eventos naturales y con mayor susceptibilidad son los valles aluviales.

- ☞ Uso Principal: Conservación y Protección de los causes y recursos naturales.
- ☞ Usos Compatibles: Uso silvícola e infraestructura para establecimiento de obras para la compatibilidad con su uso principal.
- ☞ Usos Condicionados: Agropecuarios, silvícola, agroforestales, recreación pasiva, construcción de infraestructura básica para usos compatibles, extracción persistente de productos secundarios del bosque, minería y extracción de materiales de construcción.
- ☞ Usos Prohibidos: Agropecuario intensivo y/o mecanizado, urbano y suburbano, tala o corte de especies forestales y todo aquel que deteriore la cobertura vegetal.

2. ÁREAS POTENCIALES DE MOVIMIENTOS EN MASA (ARN - APRM). Son áreas susceptibles a procesos denudativos relacionados con el deslizamiento 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 a bajo, 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.

- ☞ Uso Principal: Adecuación de suelos, conservación y protección de 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, minería e infraestructura para el desarrollo de los usos compatibles.
- ☞ Usos Prohibidos: Agropecuario intensivo y/o mecanizado, urbano y suburbano, tala o corte de especies forestales y todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

1. AREAS DE PRODUCCION ECONOMICA. Areas que por su potencialidad, son aptas para el desarrollo de actividades productivas donde puede haber la dominancia de un renglón o existir la posibilidad de combinación de varios de ellos, exigiéndose que el proceso productivo se adecúe a medidas ambientales.

Se han determinado de acuerdo con la potencialidad de las características biofísicas, como por ejemplo la localización de éstas en pendientes menores del 50% y en donde las características de los suelos permiten su uso en actividades agropecuarios y en algunos casos con restricciones y tratamientos especiales.

Dentro de esta categoría contemplamos las siguientes áreas o zonas:

1. AREA AGRICOLA (APE-AA).

La definición de estas áreas están asociadas a condiciones de pendientes optimas que oscilan entre el 0 y el 50%, sin embargo en el municipio encontramos pendientes entre el 5 y el 12% que permiten una agricultura no condicionada y otras áreas con pendientes entre el 12 y el 30% donde el tipo de agricultura debe manejarse de acuerdo a las restricciones de suelo, pendiente y tipo de ecosistemas, en donde se debe dar un manejo con cultivos semipermanentes, los cuales mantendrán el equilibrio ecosistémico.

- ☞ Uso Principal: Agricultura tradicional, semimecanizada y mecanizada (cultivos semipermanentes).
- ☞ Usos Compatibles: Agroindustria, silvicultura, construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, vivienda del propietario y trabajadores, granjas avícolas y cunicolas.
- ☞ Usos Condicionados: Infraestructura de servicios, parcelaciones rurales, granjas porcícolas, avícola, piscicultura, agroindustria, vías de comunicación y minería.
- ☞ Usos Prohibidos: usos urbanos, suburbanos, industriales, loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y patrimonio ambiental e histórico del municipio.

2. AREA SILVOAGRICOLA (APE-ASA).

Son áreas en donde se combinan los cultivos con los bosques, permitiendo la siembra, labranza y recolección de la cosecha, junto con la remoción frecuente y continua del suelo, dejándolo desprovisto de una cobertura vegetal permanente en algunas áreas, pero dejando el resto cubierto por arboles en forma continua y permanente.

- ☞ Uso Principal: Agrosilvicultura, educación, investigación y ecoturismo.
- ☞ Usos Compatibles: Servicios de apoyo a la producción, silvicultura, construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y cunicolas.
- ☞ Usos Condicionados: Usos agrícolas y pecuarios por aparte, vivienda del propietario y trabajadores, Infraestructura de servicios, agroindustria, granjas porcícolas, avícola, piscicultura, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería
- ☞ Usos Prohibidos: usos urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

3. AREA SILVOPASTORILES (APE-ASP).

Son áreas en donde se combinan el pastoreo con los bosques, no requieren la

remoción continua y frecuente del suelo, ni dejan desprovisto de una cobertura vegetal protectora, permitiendo el pastoreo permanente del ganado dentro del bosque.

- ☞ **Uso Principal:** Agrosilvopastoriles , educación, investigación y ecoturismo.
- ☞ **Usos Compatibles:** silvicultura, sistemas agroforestales, o infraestructura para desarrollo de uso principal.
- ☞ **Usos Condicionados:** Usos agrícolas y pecuarios por aparte, vivienda del propietario y trabajadores, Infraestructura de servicios, agroindustria, granjas porcinas, avícola, piscicultura, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.
- ☞ **Usos Prohibidos:** usos urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

2. AREAS URBANAS Y DE GRANDES EQUIPAMIENTOS. (AUE)

Están constituidas por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

- ☞ **Uso Principal:** Desarrollo Urbano.
- ☞ **Usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el desarrollo del uso principal..
- ☞ **Usos Condicionados:** Las infraestructuras de saneamiento básico, cementerios, hospitales, áreas de disposición y tratamiento de residuos, mataderos industriales, frigoríficos y demás usos urbanos que generan conflicto por el deterioro de la calidad ambiental, deberán, sujetarse a las normas establecidas para su ubicación y la mitigación o control de los efectos negativos que se deriven de su presencia en los centros urbanos.
- ☞ **Usos Prohibidos:** Minería, embalses y agropecuarios.

1. AREAS SUBURBANAS (AUE – ASU):

Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso y de intensidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

Correspondería en el caso del casco urbano, a aquellas áreas altas aledañas al barrio El Mirador donde se encuentran localizadas actualmente las industrias extractivas y de fabricación de elementos en arcilla cocida, tales como ladrillos, bloques y tejas de barro, para las cuales se establecerá una reglamentación especial, tendiente a evitar la extracción de materia prima.

En las Zonas Suburbanas, correspondería básicamente a los asentamientos que se están presentando a lo largo de la vía de interconexión regional, donde se establecerá una reglamentación que limite la densificación.

- ☞ **Uso Principal:** Construcción de vivienda de baja densidad, agropecuario, forestal, silvoagrícola y agrosilvícolas.
- ☞ **Usos Compatibles:** Servicios comunitarios de carácter rural.
- ☞ **Usos Condicionados:** Industrial y corredores urbanos interregionales.
- ☞ **Usos Prohibidos:** Urbano de alta densidad.

2. CORREDORES VIALES (AUE – CV):

Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan a partir de un kilómetro del perímetro urbano de la cabecera municipal.

Se refiere a la franja paralela a las vías de segundo orden en el municipio de Toledo, en las cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

- Ancho de franja: 200 mts.
- Aislamiento Ambiental: 15 metros a partir del borde de la vía.

En los suelos próximos a las vías sólo podrán desarrollarse usos complementarios en la franja señalada, el área restante deberá dedicarse al uso que dentro de este Esquema de ordenamiento se haya adjudicado a la zona respectiva.

- ☞ **Uso Principal:** Servicios de ruta, paradores, restaurantes, estacionamientos.
- ☞ **Usos Compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías y centros recreacionales.
- ☞ **Usos Condicionados:** Agroindustrias, usos institucionales de servicio y terminales de transporte de pasajeros y carga.
- ☞ **Usos Prohibidos:** Industria, Minería y parcelaciones.

3. DERECHOS DE VIA EN OBRAS LINEALES (AUE – DDV):

Los derechos de vía están constituidos por una franja paralela a las obras lineales como: Gasoductos, Poliductos, Líneas de conducción, Líneas de Transmisión eléctrica, etc. El ancho de la franja de derechos de vía se estableció teniendo en cuenta criterios de riesgo para la población y la seguridad propia de la infraestructura. Los rangos establecidos son:

- Líneas de transmisión eléctrica (500 KV) 64 mts.
- Líneas de transmisión eléctrica (220 KV) 32 mts.
- Infraestructura petrolera 20 mts.

Los suelos próximos a las obras descritas tendrán una categoría de manejo especial en la franja señalada, el área restante deberá dedicarse al uso que dentro del Esquema se haya adjudicado a la zona respectiva.

- ☞ **Uso Principal:** Protección Integral de los Recursos Naturales Renovables.
- ☞ **Usos Compatibles:** Rehabilitación ecológica, conservación y protección de suelos, agua y recursos asociados.
- ☞ **Usos Condicionados:** Agrícolas, pecuarios, silvícolas e infraestructura necesaria para el desarrollo del uso principal y los complementarios.
- ☞ **Usos Prohibidos:** Industria, parcelaciones para construcción de vivienda, agropecuarios intensivos y en general las acciones que pueden generar deterioro de la calidad ambiental.

1.. AREAS DE REGIMEN ESPECIAL (ARE): Esta zonas corresponden a áreas con régimen territorial especial dado por el sector administrativo de orden Nacional, para el caso de Toledo encontramos dos áreas en esta categoría:

1. RESGUARDO UNION U´WA (ARE – RUU): El INCORA mediante resolución 01204 del 31 de Mayo del año 2.000 amplió en beneficio de las comunidades indígenas U´wa, el resguardo de Cobaría, Tagua, Bóngota, Rinconada, constituido mediante

resolución N° 059 del 5 de agosto de 1.987 con las tierras de la Reserva Taburetes - Agua Blanca, terrenos baldíos, 64 predios y 15 mejoras que hacen parte de los bienes del Fondo Nacional Agrario y dos predios de la comunidad, localizados en jurisdicción de los municipios de Cubará y Güicán en el departamento de Boyacá, Chitagá y Toledo en Norte de Santander; Concepción en el Departamento de Santander y Tame en el Departamento de Arauca. El resguardo Unido se denomina "RESGUARDO UNIDO U'WA". La alinderación del resguardo ampliado tiene una extensión de 220.275 hectáreas aproximadamente, según el plano elaborado por el INCORA, con número de archivo 466.883 de agosto 2 de 1.999.

2. **AREA DE EXPLORACION PETROLERA (ARE – AEP):** El pozo exploratorio Gibraltar-1 se encuentra localizado en el departamento de Norte de Santander, municipio de Toledo, en la vereda Cedeño. Este pozo hace parte del bloque de exploración Samoré-93, y del área de perforación exploratoria Gibraltar, las licencias y autorizaciones ambientales otorgadas con anterioridad corresponden a la solicitada para la ejecución del programa sísmico correspondiente a la licencia ambiental No. 110 del 3 de febrero de 1995 emitida por el Ministerio del Medio Ambiente.

El 16 de Octubre de 1.998 Occidental de Colombia, Inc. "OXYCOL" solicitó al Ministerio del Medio Ambiente la licencia ambiental para el área de interés de perforación exploratoria Gibraltar y el establecimiento del Plan de Manejo Ambiental para la perforación del pozo Gibraltar – 1.

El área que comprende el proyecto de exploración perforatoria Gibraltar, comprende el Corregimiento de Samoré y las veredas de Cortinas, La China, Troya, Santa Marta 1, Alto Horizonte y California; el Corregimiento de Gibraltar con las veredas Cedeño, El Porvenir y Mundo Nuevo de jurisdicción del municipio de Toledo, Departamento de Norte de Santander; la Inspección de Policía Solón Wilches localizada en la vereda Carabobo - municipio de Concepción - Departamento de Santander.

Esta zona se encuentra enmarcada dentro de la categoría de áreas Minero Energéticas según los lineamientos de CORPONOR, pero dado el Régimen Territorial Especial de que es objeto se dejó en esta categoría.

Se establece en esta área que de acuerdo a prospecciones mineras dispone de abundantes recursos minerales energéticos, con potencial para generar procesos minero industriales de alcance regional y nacional, los usos son:

- ☞ **Uso Principal:** Prospección, exploración, adecuación de minas a cielo abierto, subterránea o aluvial.
- ☞ **Usos Compatibles:** Explotación, beneficio, transformación, transporte y comercialización de productos explotados, control de conformación de taludes para estabilidad de terrenos, polvo, humos y sedimentación; recuperación morfológica y ecológica de los terrenos explotados, silvicultura.
- ☞ **Usos Condicionados:** Construcción de vías de acceso, establecimiento de la pequeña industria.
- ☞ **Usos Prohibidos:** Urbanos, Suburbanos, Centros recreacionales y parcelaciones rurales.

1. Toda persona natural o jurídica, publica o privada, que esté utilizando el suelo o

pretenda utilizarlo para los usos condicionados de este Acuerdo, deberá solicitar ante el Municipio, el Certificado de Factibilidad de Uso el cual se expedirá si está dentro de su competencia y capacidad técnica.

2. En los casos en que el municipio no tenga la capacidad o competencia para resolver la petición, toda persona natural o jurídica, pública o privada que esté utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para los usos condicionados de este Acuerdo solicitará a la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental, CORPONOR el concepto de viabilidad técnica, uso del suelo y demás que exige la Licencia Ambiental. (Decreto 1753 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente y Ley 99 de 1993).

3. La Corporación Autónoma Regional CORPONOR, se abstendrá de otorgar la Licencia Ambiental, los permisos y el concepto sobre usos del suelo cuando el usuario interesado no cumpla con las normas establecidas en el presente Acuerdo, en el Código Nacional de los Recursos Naturales y de Protección al Medio Ambiente, en los Decretos reglamentarios y en los Acuerdos que regulan el uso de otros recursos naturales renovables.

4. La expedición de la Licencia Ambiental no exime a su titular de obtener las Licencias de Construcción y Funcionamiento que expedirá el Municipio y sin las cuales no pueden iniciar la construcción de las obras.

5. La Licencia Ambiental y los permisos de concesión de Aguas, Permisos de Vertimientos y usos del suelo no podrá ser invocado para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieran incurrir los permisionarios.

6. Cuando se violen las normas previstas en el presente Acuerdo y con ello se cause daño al recurso, se impondrán las sanciones previstas en el Decreto Ley 2811/74 o las que contemplen sus Decretos Reglamentarios según la gravedad de la infracción.

7. Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo certificado de factibilidad de Uso del Suelo, el responsable será sancionado de acuerdo con la ley.

En materia de notificaciones, recursos y pruebas se aplicarán las disposiciones del Código Contencioso Administrativo, Decreto 001 de 1984 y demás disposiciones que regulen la materia.

ZONAS CON RESTRICCIONES

1. Considérense zonas con restricción el derecho de vía del Oleoducto Caño Limón - Coveñas y el derecho de vía de la Línea de Interconexión Eléctrica ISA. En razón a la presencia de infraestructura y equipamientos de interés nacional que sirven a la población de TOLEDO y municipios vecinos y que son de obligatoria vigilancia y control, se tendrán en cuenta las recomendaciones de ECOPETROL y de ISA.

2. Consideraciones sobre el derecho de vía del Oleoducto Caño Limón – Coveñas:

· Dentro de la franja constituida como servidumbre (derecho de vía), la empresa

propietaria de la infraestructura podrá realizar actividades de transporte de petróleo, construir otros ductos y ejecutar obras de protección y/o conservación, mecánicas y reposición de tuberías; así como el tránsito de equipos, maquinaria y personal tanto de ECOPETROL como de sus contratistas.

- El propietario, poseedor y/o tenedor del predio podrá usufructuar, la franja determinada para la servidumbre (pastos, cultivos de porte bajo, plantas ornamentales y otros cultivos que no afecten la integridad de la tubería), y en ningún caso adelantará actos que impidan o perjudiquen tanto el goce de la misma como el funcionamiento del oleoducto, sus dependencias o accesorios.
- Los trabajadores y equipos tanto de ECOPETROL como de sus contratistas, podrán ejercer el tránsito libre por el derecho de vía, dentro del normal desarrollo de las actividades de operación, vigilancia y mantenimiento que adelantan.
- Se deberán tener en cuenta las distancias mínimas de aislamiento de las construcciones que se realicen en cercanías de la infraestructura y recomendadas en los análisis de riesgos, los cuales son diferentes al ancho de la servidumbre o linderos de las instalaciones.
- Cualquier intervención sobre los derechos de vía deberá ser informada a la Oficina de Planeación, la cual a su vez transmitirá a ECOPETROL y/o a la empresa operadora para su aprobación.

3. Restricciones sobre el derecho de vía del Oleoducto Caño Limón – Coveñas y la línea de Interconexión Eléctrica de ISA:

- No operar vehículos o equipos pesados sobre el derecho de vía
- No realizar actividades que reduzcan la cobertura del oleoducto
- No arar a más de 50 cm de profundidad
- No taladrar, nivelar la tierra o instalar sistemas de drenaje
- No realizar la construcción de casas, sótanos o piscinas
- No instalar depósitos de materiales inflamables, madera o carbón
- No realizar cruces de tubería, sistemas de riego, acueductos o alcantarillados
- No llevar a cabo plantaciones con raíces largas
- No construir accesos o cunetas
- No instalar postes de luz o cruces de cables eléctricos
- No permitir la explotación de material (canteras)
- No permitir el manejo de explosivos
- No realizar trabajos de exploración sísmica, quema de cultivos o fogatas.

4. Considérense zona con restricción el área delimitada como área de interés de perforación exploratoria “Gibraltar”, con una extensión aproximada de 1.489 hectáreas, ubicada al sur del municipio, a la cual el Ministerio del Medio Ambiente, mediante resolución 0788 del 21 de septiembre de 1.999, otorgó Licencia Ambiental para el área de perforación exploratoria denominada Gibraltar, con una superficie total de 14,8 Km².

5. Consideraciones y restricciones en la zona licenciada para exploración petrolera.

- Resolución del Ministerio de Minas número 80851 de Agosto 10 de 2.000 por la cual y en cumplimiento de una de las disposiciones del Código de Petróleos y de acuerdo con el numeral 9 artículo 3 del decreto 1141 de 1.999, resuelve que en un área de quinientos (500) metros, ubicada alrededor del pozo Gibraltar – 1, en

ningún caso puede ocuparse sin el consentimiento del contratista de acuerdo con lo previsto en el inciso 8 del artículo 26 del Código de Petróleos.

- Decreto del Ministerio de Agricultura número 2330 de 2.000 por el cual se declara una zona de reserva especial en favor de ECOPETROL para el desarrollo de la perforación exploratoria “Gibraltar”, con una extensión aproximada de 1.489 hectáreas 1.545m². Se establece además que en concordancia con la Ley 418 de 1.997 en su artículo 125 establece como sujetos expropiantes al INCORA y las entidades públicas que adelanten actividades de exploración o explotación de yacimientos petroleros y mineros.

6. Consideraciones y restricciones sobre el derecho de vía de la carretera Chinácota - Toledo - Saravena:

- Se deberán guardar las distancias y normas mínimas de aislamiento, desaceleración, señalización y uso del espacio público vial, para las construcciones que se realicen en cercanías a la autopista del Llano. Así como todas las demás recomendaciones expresadas por el Ministerio de Transporte.
- Se atenderán las recomendaciones en los análisis de riesgos, los cuales son diferentes al ancho de la vía.

PARTE III COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACION USO DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO

CRECIMIENTO URBANO

1. El crecimiento y desarrollo urbano (Toledo) y suburbano (San Bernardo, Samoré y Gibraltar), estará limitado en algunas zonas dada su ubicación en áreas de riesgo y sus características geotécnicas.

ESTRATEGIAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

1.. **ZONA URBANA CABECERA MUNICIPAL:** Comprende el área delimitada por el perímetro urbano que se distingue en el mapa de zonificación Urbana y se limitó de acuerdo con la cobertura de los servicios públicos. Comprende un área aproximada de 92,77 Há.

PERIMETRO URBANO

1.. De conformidad con el resultado obtenido en el proceso de concertación durante el desarrollo del E.O.T., en el cual participaron activamente el Concejo Municipal, el Concejo Territorial de Planeación, la comunidad en general y con el conocimiento final por parte de la Oficina de Planeación, se definió el perímetro urbano y de expansión urbana del municipio contenido en el plano oficial de perímetro urbano, del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Toledo, Norte de Santander.

2. Establécese para todos los efectos legales, el perímetro que delimita el área urbana del municipio de Toledo, conforme al plano de Reglamentación de usos del suelo anexo.

Empezando en su parte Norte, en sentido de las manecillas del reloj donde se unen las dos carreteras, la que sale para Chinácota y la que va a la finca Toledito donde está el punto # 1.

De este punto al punto # 2 colinda con la manzana # 0069 y el predio rural 00-05-001-0201-000 de Vera Mejía Antonia.

De este punto al Punto # 3 con el predio rural # 00-05-001-0162-000 de Villamizar Gálvez Ramón, pasando por la antena parabólica y el estadio de fútbol y el predio rural # 00-05-001-0133-000 de Barreto González Marco Tulio, parte con la calle 15 que va al matadero.

De este punto al punto # 4, colinda con el predio rural # 00-05-001-0150-000 de Leal Mora José Luis, # 00-05-001-0140-000 de Mora Vargas María Teresa, llegando a la carretera que va a Román, colinda con los predios rurales # 00-05-001-0145-000 de Mora Vargas María Teresa, 00-05-001-0146-000 de Mendoza Mendoza Efraím.

De este punto al punto # 5 por la carretera que va de Toledo a la vereda Román, colinda con los predios # 00-05-001-0142-000 de García Delgado Guillermo, # 00-05-001-0143-000 de Fernández Silvino, envolviendo el Barrio el Mirador.

De este punto al punto # 6, colinda con el predio rural # 00-05-001-0131-000 de Villamizar Mora Carmen Alicia, # 00-05-001-0136-000 de Espinosa Hernández Jorge Eliécer y la carretera que va de Toledo a la vereda Román.

De este punto al punto # 7, se aparta de la carretera, hacia el occidente, colindando con los predios rurales # 00-05-001-0079-000 de Fernández Parada Jorge Alirio, # 00-05-001-0078-000 de Cepeda Villamizar Aldo.

De este punto al punto # 8 colinda con el predio # 00-05-001-0078-000 de Cepeda Villamizar Aldo y las manzanas urbanas # 061 y 062.

De este punto al punto # 9 colinda con el predio rural 00-05-001-0287-000 del Colegio Integrado Guillermo Cote y la cancha multifuncional, llegando a la carretera que va de Toledo a Saravena.

De este punto al punto # 10, por la carretera que va de Toledo a Saravena, colindando con el predio # 00-05-001-0287-000 del Colegio Integrado Guillermo Cote.

De este punto al punto # 11, se aparta de la carretera que va de Toledo a Saravena, colindando con el predio rural # 00-05-001-0030-000 del municipio de Toledo, llegando a la carrera 5ª.

De este punto al punto # 12 por la carrera 5ª en una parte, envolviendo la zona urbana con los predios # 00-05-001-0297-000 de Fernández Contreras Circuncisión, # 00-05-001-0017-000 de Cañas Mogollón Martín, # 00-05-001-0015-000 de Villamizar Peñaloza Jesús.

De este punto al punto # 13, colinda con los predios rurales # 00-05-001-0014-000 de Castro Cañas María Eusebia, 00-05-001-0239-000 de Carrillo Jaimes José Gabriel.

De este punto al punto #14, colinda con los predios rurales # 00-05-0001-0239-000 de Carrillo Jaimes José Gabriel y el 00-05-001-0238-000 de Suárez

Carrillo Aracelly.

De este punto al punto # 15 colinda con los predios rurales # 00-05-001-0238-000 de Suárez Carrillo Aracelly, # 00-05-001-0236-000 de Velasco Fernández José Antonio, llegando a la Plaza de Toros.

De este punto al punto # 16, colinda con el predio rural 00-05-001-0236-000 de Velasco Fernández José Antonio, rodeando la plaza de toros, saliendo de la calle 11, baja a la carrera 8 por ésta vía que se dirige a Labateca, apartándose de esta vía, colindando con el predio rural 00-05-001-0236-000 de Velasco Fernández José Antonio.

De este punto al punto # 17, colindando con el predio 00-05-001-0236-000 de Velasco Fernández José Antonio, hasta la intersección de la calle 12 con carrera 10ª esquina.

De este punto al punto # 18, por parte de la vía que va de Toledo a Labateca, tomando por la calle 12, colindando con los predios rurales # 00-05-001-0229-000 de Castiblanco Martínez Máximo- Suc., 00-05-001-0215-000 de Pabueñce Villamizar Víctor, 00-05-001-0214-000 de Mora Pabueñce Trinidad, 00-05-001-0213-000 de Mendoza Rangel Jovita, 00-05-001-0212-000 de Parada Acevedo Manuel Francisco, 00-05-001-0211-000 de Urbina Vera Pedro Rafael, hasta la calle 12° con carrera 8ª.

De este punto al punto # 19 por la carrera 8ª, envuelve el cementerio, colindando con el predio # 00-05-001-0205-000 de Mora Orozco Manuel Gustavo, llegando a la calle 14 con carrera 8ª esquina.

De este punto al punto # 20 se sigue por la carrera 8ª, colindando con el predio rural # 00-05-001-0296-000 de Rico Amaya Alcibiades.

De este punto al punto # 21 colinda con los predios # 00-05-001-0207-000 de Cruces Carvajal Crisilia, # 00-05-001-0204-000 de González Prada María, # 00-05-001-0203-000 de Jaimes Luna Raimundo.

De este punto, cierra la poligonal en el punto # 01, colindando con el predio rural 00-05-001-0203-000 de Jaimes Luna Raimundo, hasta la intersección de la carretera que va a Chinácota y la que va a la finca Toledito.

3.. Adóptase el Perímetro Urbano con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios, el perímetro determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.

PARAGRAFO 1º: Debido a que la forma como se estableció el perímetro para la cabecera municipal es muy vaga, se recomienda su verificación mediante coordenadas geográficas y el levantamiento topográfico certificado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

PARAGRAFO 2º: Los proyectos de Vivienda de Interés Social, denominados: Prados de Belén, en el barrio del mismo nombre y Portal de Belén, en el barrio La Pradera, a pesar de estar contemplados dentro del perímetro urbano, se encuentran mal delimitados, haciéndose necesario entrar a revisar sus límites, mediante levantamiento topográfico y ajuste de planos.

PARAGRAFO 3º: El perímetro de las Zonas Suburbanas de San Bernardo de Batá, Samoré y Gibraltar no han sido reconocidos oficialmente, recomendando su discusión

y aprobación a partir del presente Acuerdo.

PARAGRAFO 4º: En ningún caso el perímetro suburbano puede ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitarios. Para efectos de la delimitación, se presenta el Plano N° 1, tanto de Toledo, como de las Zonas Suburbanas.

PERÍMETRO DE SAN BERNARDO

1.. Establécese para todos los efectos legales, el perímetro que delimita el área suburbana del corregimiento de San Bernardo en el municipio de Toledo, conforme al plano de Reglamentación de usos del suelo anexo.

2.Debido a que no se encuentra documento alguno donde se reconozca el perímetro urbano, se estableció a partir de la provisión de servicios públicos, quedando con un área de 9.65 Há. aproximadamente y se establecen los siguientes puntos como definitorios del perímetro urbano:

Empezando en su parte Sur, en sentido contrario de las manecillas del reloj donde se interceptan la línea de alta tensión con el borde oriental de la carretera que sale para Samoré donde está el punto # 1.

Desde este punto al punto #2 en sentido oriental, con una distancia de veinte metros (20.00 mts.) aproximadamente, colinda con la vereda Támara.

De este punto al punto #3 en línea quebrada hacia el norte hasta colindar con la manzana N° 10, próxima al Camino de San Carlos.

De este punto al punto #4, en sentido oriental hasta la esquina que define la misma manzana N° 10.

De este punto al punto #5 en línea quebrada hacia el nororiente siguiendo una paralela a la carrera 2ª a una distancia de veinte metros (20.00 mts.) Aproximadamente, hasta encontrarse con la prolongación de la calle 6ª.

De este punto al punto #6, en línea quebrada rodeando la manzana 002 hasta su punto de encuentro con la prolongación de la calle 7ª..

De este punto al punto #7 en línea quebrada, bordeando el costado oriental de la manzana 011C hasta cruzarse con el camino a la vereda de Támara.

De este punto al punto #8 en línea quebrada, bordeando el costado oriental de la manzana 015 hasta el cruce de la vía de penetración a la finca Las Vegas con la prolongación de la línea del borde norte del cementerio.

De este punto al punto #9 bordeando el costado norte del cementerio.

De este punto al punto #10 en línea quebrada hacia el sur, bordeando el costado occidental del cementerio, pasando por detrás de la Estación de Servicio hasta tocar la esquina noroccidental de la planta de sacrificio.

De este punto al punto #11 en línea quebrada hacia el sur hasta la intersección de la esquina suroccidental de la manzana 011A con la prolongación de la calle 6ª frente a la Urbanización Divino Niño.

De este punto al punto #12 en línea quebrada hasta la esquina noroccidental de la cancha de fútbol.

De este punto al punto #13 en línea recta hacia el sur hasta la esquina suroccidental de la cancha de fútbol.

De este punto hasta el punto #14 en línea quebrada hasta la esquina noroccidental de la manzana 005.

De este punto al punto #15 en línea quebrada hasta la esquina suroccidental de la manzana 008.

De este punto al punto #16, en línea quebrada hasta la esquina suroccidental de la manzana 006.

De este punto a cerrar la poligonal con el punto #1.

3.. Adóptase el Perímetro Suburbano de San Bernardo con el fin de determinar la extensión del sector suburbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios, el perímetro determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la Reglamentación de Usos de San Bernardo.

PERÍMETRO DE SAMORÉ

1.. Establécese para todos los efectos legales, el perímetro que delimita el área suburbana del corregimiento de Samoré en el municipio de Toledo, conforme al plano de Reglamentación de usos del suelo anexo.

PARAGRAFO: Se delimita el área de expansión dla zona suburbana de Samoré, conforme al plano anexo y la cual se considerará como de interés particular debido al posible impacto que pueda generar el desarrollo de actividades minero energéticas en su crecimiento; en consecuencia se faculta al alcalde municipal para que haga uso de las herramienta legales para la adquisición de predios de forma tal que pueda controlar el posible crecimiento de este zona suburbana.

2.. Debido a que no se encuentra documento alguno donde se reconozca el perímetro urbano, se estableció el perímetro a partir de la provisión de servicios públicos, quedando con un área de 5.55 Há. aproximadamente y se establecen los siguientes puntos como definitorios del mismo:

Empezando en su parte Sur, en sentido contrario de las manecillas del reloj donde se interceptan la quebrada Guaduas con el borde oriental de la carretera (carrera 4ª) que sale para Gibraltar donde está el punto # 1.

Desde este punto al punto #2 en sentido oriental, hasta la esquina sur oriental de la manzana N° 008 a orillas de la misma quebrada.

De este punto al punto #3 en línea quebrada hacia el norte hasta el quiebre posterior de la manzana N° 006, en su giro para conformar el bloque de predios que tienen su fachada sobre la calle 5ª. .

De este punto al punto #4, en sentido oriental y en línea recta hasta la esquina oriental posterior de la misma manzana N° 006.

De este punto al punto #5 en línea quebrada hacia el nororiente hasta llegar a la esquina nororiental del lote más profundo de la manzana N° 003.

De este punto al punto #6, en línea quebrada rodeando la manzana N° 002 hasta su esquina nororiental, detrás del Centro de Salud.

De este punto al punto #7 en línea quebrada, bordeando el costado oriental de la manzana N° 011 (no identificada aún en catastro del IGAC) hasta su esquina nororiental, punto más al norte del perímetro urbano.

De este punto al punto #8 en línea recta, del otro lado de la vía que conduce a San Bernardo y a Toledo, cuyo límite lo constituye la vereda La Tamarana.

De este punto al punto #9 en línea quebrada hacia el sur hasta la esquina noroccidental de la manzana N° 001.

De este punto al punto #10 en línea quebrada hacia el sur y occidente, hasta el sitio donde se estrella la calle 6ª con la quebrada Guaduas, en límites con el resguardo indígena U'wa.

De este punto a cerrar la poligonal con el punto #1 siguiendo el borde de la quebrada Guaduas hacia el sur, pasando las manzanas N° 005, 007 y 009.

3. Adóptase el Perímetro Suburbano de Samoré con el fin de determinar la extensión del sector suburbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios, el perímetro determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de Reglamentación de Usos de Samoré.

PERÍMETRO DE GIBRALTAR

1.. Establécese para todos los efectos legales, el perímetro que delimita el área suburbana del corregimiento de Gibraltar en el municipio de Toledo, conforme al plano de Reglamentación de usos del suelo anexo.

PARAGRAFO: Limitase el crecimiento de esta zona suburbana al área definida en el plano anexo; el crecimiento de esta zona suburbana deberá ser mínimo, debido a su ubicación en zona de alto riesgo de inundación.

2.. Debido a que no se encuentra documento alguno donde se reconozca el perímetro urbano, se estableció a partir de la provisión de servicios públicos, quedando con un área de 12.16 Há. aproximadamente y se establecen los siguientes puntos como definitorios del perímetro urbano:

Empezando en su parte Sur, en sentido contrario de las manecillas del reloj donde se interceptan la vía a Cubará (Boyacá) con la esquina sur oriental de la manzana 019 donde está el punto # 1.

Desde este punto al punto #2 en sentido sur – norte, siguiendo la misma vía hasta encontrar la esquina sur occidental de la manzana 008, donde queda el Puesto de Salud.

De este punto al punto #3 en línea recta hacia el oriente hasta el límite sur oriente de la misma manzana.

De este punto al punto #4, en sentido oriental y en línea recta hasta la esquina nororiental de la misma manzana, donde funciona la Escuela.

De este punto al punto #5 en línea quebrada hacia el noroccidente hasta llegar al costado norte de la manzana N° 005, donde queda el Hogar Infantil del ICBF.

De este punto al punto #6, siguiendo en forma paralela a la vía que conduce hacia Samoré, hasta su límite septentrional, hasta la ronda del caño Las Flores.

De este punto al punto #7 en línea recta hasta el otro lado de la vía en un punto simétrico del anterior, teniendo como eje la vía.

De este punto al punto #8 en línea paralela a la vía, hasta dar con el meandro de la quebrada La Colonia.

De este punto al punto #9, siguiendo el borde de la quebrada La Colonia hacia el sur, pasando las manzanas N° 003, 006 y 009. en línea quebrada hacia el sur hasta las inmediaciones de la planta de sacrificio.

De este punto al punto #10 en línea recta hacia el sur y oriente, hasta la esquina sur occidental de la manzana N° 017, donde queda la Iglesia Católica y

la Casa Cural.

De este punto al punto #11 en línea quebrada hacia el oriente y sur, hasta la esquina sur occidental de la manzana N° 019.

De este punto a cerrar la poligonal con el punto #1

3.. Adóptase el Perímetro Suburbano de Gibraltar con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios, el perímetro determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de Reglamentación de Usos del Suelo, de Gibraltar.

4.. Para efectos del presente Acuerdo en general y para el reglamento de Ordenamiento Urbano, en particular, clasifícanse las áreas urbanas y suburbanas del territorio municipal en las siguientes áreas:

Población	Área (m ²)	Perímetro (ml)
Toledo	927.737,54	7.460,28
San Bernardo	109.901,00	2.685,00
Samoré	59.257,00	1.760,20
Gibraltar	138.764,06	2.477,07

PARTE IV NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

OBJETO

1.. **CONTENIDO:** Contiene las normas destinadas a asegurar la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Esquema de Ordenamiento Territorial adoptado por el Acuerdo No.----- de 2000 y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano del mismo Plan, las cuales prevalecen sobre las demás normas del Plan, de conformidad con el numeral 1 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

DEFINICIONES

2.. **DEFINICIONES:** Para los efectos del presente Acuerdo regirán las siguientes definiciones:

1. **ACCESO:** Vía pública hacia donde da frente un lote o propiedad.
2. **ANDÉN:** Cualquiera de las orillas de una vía pública y paramento de los predios y construcciones reservada para la circulación peatonal.

3. **ADOQUÍN:** Pieza empleada como pavimento o empedrado, puede ser de piedra labrada en forma de prisma rectangular o poligonal y demás formas consideradas para el diseño urbano.
4. **ADECUACIÓN FUNCIONAL:** Intervención tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso: principal, compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, la conservación de sus características tipológicas, morfológicas y estructurales, de sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos auténticos.
5. **AFECTACIÓN:** Es la destinación de áreas de reserva para obras de utilidad pública, de protección de obras e inmuebles, por riesgo o de interés social.
6. **AISLAMIENTO:** Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior, o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.
7. **ALERO:** Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.
8. **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Ésta se medirá por el número de pisos que contenga y corresponderá a la distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.
9. **ALTURA DE PISOS:** Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.
10. **ALTURA REGLAMENTARIA:** Aquella definida por la reglamentación vigente para las edificaciones.
11. **AMOBLIAMIENTO URBANO:** Se entiende por amoblamiento urbano, el conjunto de elementos complementarios a las funciones del espacio público, parques y espacios abiertos, los cuales facilitan el cumplimiento de las funciones, que le son inherentes a los espacios públicos. tales como: bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, cestos de basura, fuentes de agua y demás elementos de ornamento, embellecimiento y dotación de áreas de uso público.
12. **AMPLIACIÓN:** Acción dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes anexos al inmueble existente.
13. **ANCHO DE LA VÍA:** Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación. Comprende el andén y la calzada.
14. **ANCHO DEL LOTE:** Es la distancia entre los linderos laterales del lote, cuando estos son paralelos. Cuando los linderos no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazado por el punto medio de la parte de la bisectriz comprendida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.
15. **ANDÉN:** Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación y el sardinel, cuya superficie dura está destinada al tránsito de los peatones.
16. **ANTEJARDÍN:** Es el área libre privada comprendida entre la línea de demarcación y el límite de ubicación frontal de la edificación. Para efectos de la presente norma, se considera como espacio público, por lo tanto su uso no puede ser cambiado por ningún motivo.
17. **AREA CONSTRUIDA:** Es la parte edificada al interior de las áreas urbanizadas o en proceso de desarrollo y corresponden a la sumatoria de las superficies de los pisos de la edificación, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

18. **ÁREA CUBIERTA:** Es la proyección del total de la edificación de un lote, sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.
19. **ÁREA DE CESIÓN:** Es aquella destinada a las instalaciones de los servicios comunales y a las zonas de control ambiental del área urbana municipal.
20. **ÁREA DE OCUPACIÓN:** Es la superficie de un predio ocupada por el inmueble.
21. **ÁREA DEL LOTE:** Es la superficie de terreno comprendida entre sus linderos.
22. **ÁREA LIBRE:** Es la superficie que queda luego de descontar el área de ocupación. También se refiere a las áreas de uso público a nivel urbano.
23. **ÁREA NETA PREDIAL:** Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes o superlotes.
24. **ÁREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar del área bruta (total) las áreas de cesión correspondientes a afectación del Plan Vial y Servicios Públicos.
25. **ÁREA NO EDIFICABLE:** Son todos los predios de uso público o privado y los afectados por restricciones físicas y de zonificación, en los cuales está prohibido urbanizar y/o levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias para su administración o usos.
26. **ÁREA ÚTIL:** Es el área resultante de descontar los aislamientos.
27. **ÁREAS VERDES:** Son los espacios abiertos de uso público o comunal, destinados a la recreación, ornamentación y control ambiental del área urbana municipal.
28. **ÁTICO:** Remate superior de la fachada que continúa la línea de paramento y sube para ocultar el plano de la cubierta.
29. **ATRIO:** Altozano, andén o plazoleta que está frente a la iglesia y conventos.
30. **AVENIDA:** Es la vía urbana que por la amplitud de su ancho e intensidad de uso recibe tal calificativo.
31. **AVISO:** Letreros, placas, emblemas, impresos o vallas localizados en un inmueble, ya sea directamente sobre las superficies exteriores o adosados a la fachada.
32. **AZOTEA:** Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación que eventualmente puede utilizarse para fines de esparcimiento y usos complementarios del edificio.
33. **BAHÍA:** Zona adyacente a la calzada de una vía que sirve de estacionamiento transitorio para los vehículos.
34. **BALCÓN:** Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está protegido por un antepecho, una barandilla o una balaustrada.
35. **BARDA:** Muro que limita el espacio público y la propiedad privada.
36. **BIENES CULTURALES URBANOS:** Elementos e inmuebles que permiten o facilitan las actividades y comportamientos de la población, acordes con sus creencias, tradiciones, costumbres, expectativas, ideologías y normas, posibilitando a la comunidad la permanencia de sus costumbres y patrones de comportamiento. Proporcionan a sus habitantes sentido de identidad y pertenencia, mereciendo ser conservados por su excepcionalidad o por constituirse como parte de la vida cotidiana.
37. **CALA:** Rompimiento de una pared para reconocer sus elementos constitutivos y su espesor.
38. **CALZADA:** Superficie de rodamiento de la vía pública comprendida entre las dos aceras o bordillos, destinada a los vehículos.
39. **CALLE:** Vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las

- ciudades. Es la vía urbana cuya dirección predominante es oriente – occidente.
40. **CALLEJÓN:** Calle pequeña y estrecha.
 41. **CAN:** Cabeza de viga del techo que se apoya en el muro y sobresale al exterior para sostener la corona de la cornisa, conformando el alero.
 42. **CANAL:** Cauce para la conducción de aguas lluvias o residuales.
 43. **CANECILLOS:** Maderos en voladizo que soportan un alero o un balcón.
 44. **CARRERA:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es sur – norte.
 45. **CENEFA:** Dibujo de ornamentación con base en elementos reiterativos, colocado sobre muros, pavimentos y techos.
 46. **CESIÓN OBLIGATORIA:** Es la enajenación gratuita de las tierras que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.
 47. **CLAUSTRO:** Galería que rodea el patio central del inmueble.
 48. **COMERCIO:** Se definen como usos de actividad comercial, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos y servicios.
 49. **CONSERVACIÓN AMBIENTAL:** Acción tendiente a preservar, conservar y mantener los recursos naturales y demás elementos constitutivos del medio ambiente natural, que por su valor como ecosistemas, su riqueza paisajística y su importancia para el desarrollo futuro municipal, se debe impedir, controlar y mitigar, el impacto de actividades, contaminantes, deteriorantes y destructivas del patrimonio Ambiental.
 50. **CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA:** Acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana, que por su capacidad testimonial o documental o por sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales, referidos a su estilo arquitectónico, forma, técnica, singularidad, representatividad o significado, deben protegerse, garantizando su permanencia.
 51. **CONSERVACIÓN HISTÓRICO-CULTURAL:** Acción tendiente a preservar y mantener los bienes y valores del patrimonio construido y no construido, el conjunto urbano e inmuebles individuales, tradiciones, costumbres, hábitos, creencias, y demás expresiones y huellas del pasado, que por sus valores históricos, culturales, testimoniales o documentales, sus connotaciones de carácter fundacional, su correspondencia con hechos evocadores de épocas pasadas, hacen parte del patrimonio y sobre ellos prevalece el interés histórico y cultural existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo. Proporcionan a sus habitantes, sentido de identidad y pertenencia, mereciendo ser conservados por constituirse en testigos y parte de la vida cotidiana.
 52. **CONSERVACIÓN INTEGRAL:** acción tendiente a preservar y mantener los valores históricos, culturales, tipológicos, contextuales, ambientales y demás manifestaciones del patrimonio cultural a nivel de bienes y valores culturales, tales como las tradiciones, las costumbres, hábitos, así como el conjunto de bienes materiales y no materiales, muebles e inmuebles que poseen especial interés histórico, artístico, tradición oral, estético, plástico, arquitectónico, urbanístico, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, musical, testimonial, documental, antropológico y otras manifestaciones y representaciones de la cultura doméstica y popular.
 53. **CONSERVACIÓN PAISAJÍSTICA:** Acción tendiente a preservar y mantener todos los elementos constitutivos del paisaje natural y construido, el paisaje urbano y entorno ambiental, la relación entre arquitectura y naturaleza, con el fin de

- garantizar el mantenimiento de los recursos que por su estética, su significado y su armonía, merecen su mantenimiento.
54. **CONSERVACIÓN URBANÍSTICA:** Acción tendiente a preservar y mantener el conjunto urbano, sus partes y componentes, referidos a su forma y estructura urbana, inmuebles, espacio público y privado, elementos individuales y de contexto, silueta y perfil urbano, posibilitando la integración de los inmuebles a la dinámica urbana, garantizando su permanencia, como patrimonio colectivo, valores y símbolos de sus habitantes.
 55. **CONSTRUCCIÓN:** Es la edificación con carácter temporal o permanente, destinada al servicio del hombre y a sus pertenencias y actividades.
 56. **CONTEXTO:** Dícese del orden de composición espacial, volumétrico y formal que una edificación conforma con todas las adyacentes.
 57. **CORREDOR:** Espacio lineal donde se concentran las circulaciones y los accesos a las habitaciones de una vivienda, situado frente a éstas, dando a un patio separado de éste por pies derechos.
 58. **CUADRA:** Uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y ocurren los accesos de las edificaciones respectivas.
 59. **CULATA:** Muro que delimita los linderos laterales o posteriores de un inmueble con las propiedades vecinas.
 60. **DEMARCACIÓN:** Es la información que, a solicitud del interesado, suministra la Oficina de Planeación Municipal sobre las normas urbanísticas y arquitectónicas generales vigentes para un determinado predio, esté o no urbanizado. La demarcación no crea derechos ni produce más efectos que los establecidos en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.
 61. **DENSIDAD:** Número de habitantes o viviendas correspondiente a una unidad de área.
 62. **DESARROLLO SOSTENIBLE:** aquel desarrollo que conduce al crecimiento económico a la elevación de la calidad de vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades. (Ley 99/93).
 63. **DESENGLOBE:** Acción jurídica mediante la cual se divide la unidad predial.
 64. **DIVISIÓN:** Es la partición material de un lote.
 65. **EDIFICACIÓN:** Es la construcción con carácter temporal o permanente destinada a dar abrigo al hombre y sus pertenencias.
 66. **EDIFICACIÓN AISLADA:** Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.
 67. **EDIFICACIÓN CONTINUA:** Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados, las medianeras y por uno las esquinas.
 68. **EDIFICACIÓN GENÉRICA:** Es la edificación corriente, no considerada monumento o de interés patrimonial, puede ser o no de contexto.
 69. **EDIFICACIÓN PERMANENTE:** Se considera aquella que presentan alguna(s) de la(s) siguiente(s) características:
 70. Estar clasificadas como nivel 1 de conservación.
 71. Tener una altura igual o mayor a 3 pisos y que su estructura esté en buen estado.
 72. **EJE VIAL:** Es el constituido por una vía regional principal o secundaria, o por una vía urbana de primero o de segundo orden.
 73. **EMPATE:** Continuidad entre los paramentos, alturas, techumbres y aleros de un inmueble con sus vecinos.

74. **EMPEDRADO:** Pavimento de piedras. El empedrado ciclópeo se usa para la pavimentación de las calles y el empedrado de canto rodado se utiliza para cubrir las superficies de alares, patios y zaguanes, en este se utilizan piedras de río de menor tamaño que las utilizadas en el empedrado ciclópeo.
75. **ENGLOBE:** Acción jurídica mediante la cual se agregan varias unidades prediales.
76. **ENLADRILLADO:** Cubrimiento de superficies con pavimento de ladrillo.
77. **ENLOSADO:** Pavimento de losas de piedra.
78. **ESPACIO PÚBLICO:** Conjunto de espacios, lugares e inmuebles públicos y de elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses privadas de los habitantes. La defensa, generación y preservación de éste, prevalece sobre los intereses particulares.
79. **ESQUEMA BÁSICO:** Es el diseño urbanístico preliminar elaborado de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. En él deben señalarse las zonas de reserva, tanto viales como de servicios.
80. **ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN:** Es la representación gráfica de la ubicación de un predio con relación a su entorno inmediato. Debe contener además información sobre usos, aislamientos, antejardines, voladizos y alturas de las construcciones de la manzana.
81. **ESTACIÓN DE SERVICIO:** Es una construcción cuyo uso es el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos.
82. **ESTACIONAMIENTO:** Es el lugar destinado al aparcamiento de los vehículos.
83. **ESTANCIA::** Espacio libre, de uso público, dentro o fuera del núcleo urbano.
84. **ESTRUCTURA:** Es el conjunto de elementos de una construcción, que recibe o transfiere las cargas y los esfuerzos de la misma al piso firme.
85. **FACHADA EXTERIOR:** Es el frente de una edificación que da sobre la vía pública, comunal o sobre cualquiera de sus aislamientos exteriores.
86. **FACHADA INTERIOR:** Es el alzado o geometral de una edificación que da sobre uno cualquiera de sus aislamientos interiores.
87. **FONDO DEL LOTE:** Es el cociente que resulta de dividir el área del lote por su ancho. En lotes irregulares, es la media entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.
88. **FRENTE DEL LOTE:** Es la longitud entre linderos, sobre un acceso público de un lote.
89. **GARAJE:** Es el lugar destinado al aparcamiento de los vehículos al interior de un predio o construcción.
90. **IMPACTO:** Modificación y alteración positiva o negativa de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales del poblado, ocasionado por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza.
91. **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Cociente resultante de relacionar el área de una construcción con el área bruta del terreno en que se erige.
92. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.
93. **INDUSTRIA:** Se define como usos de actividad industrial, aquellos destinados a la producción, transformación y reconstrucción de productos.

94. **INSTITUCIONAL:** Se definen como usos institucionales y de servicios a la comunidad, aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial.
95. **JARDÍN:** Es el área cubierta con cualquier clase de flora o elemento ornamental; dicha área puede ser privada, comunal o pública.
96. **JARDÍN INFANTIL:** Es la construcción especialmente destinada por su equipamiento y finalidad al cuidado y formación integral de los niños menores de cinco años.
97. **KIOSCO:** Templete de uso público, que se erige en parques, plazas y jardines.
98. **LEGALIZACIÓN:** Procedimiento por el cual se adoptan medidas legales y administrativas tendientes a la aceptación y aprobación de intervenciones ya realizadas.
99. **LIBERACIÓN:** Acción dirigida a remover adiciones que ocultan valores de la tipología espacial del inmueble, alterándolo o afectando sus componentes, materiales y espacios o la estabilidad estructural. O su valor patrimonial.
100. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Es el acto administrativo, por medio del cual la Oficina de Planeación Municipal o la que haga sus veces, autoriza a solicitud del propietario de un predio urbanizado, la construcción de edificaciones o las intervenciones, que no sean reformas, con base en el respectivo Certificado de Delineación Urbana.
101. **LICENCIA DE DEMOLICIÓN:** Es el acto por el cual la administración municipal autoriza derribar total o parcialmente una edificación, a solicitud expresa del propietario interesado en obtener una nueva licencia de construcción o un permiso. Esta reviste especial cuidado en el caso de aquellos inmuebles catalogados de conservación arquitectónica o histórica, en cuyo caso se debe hacer la salvedad que se concederá sólo en situaciones de extrema necesidad y con la obligación del propietario de restaurar la parte de la edificación a demoler, conservando en lo posible las características originales del inmueble.
102. **LICENCIA DE DESARROLLO INTEGRAL:** Es el acto por el cual la administración municipal autoriza conjuntamente la urbanización de un predio y la construcción del mismo.
103. **LICENCIA DE URBANIZACIÓN:** Es el acto por el cual la administración municipal autoriza la adecuación de terrenos, ejecución de obras de urbanismo, infraestructura de servicios, dotación, adaptación y equipamiento de espacios públicos y privados, parcelación o loteo de terrenos y en general la organización de dichos terrenos, con arreglo a las reglamentaciones urbanísticas, para su ulterior edificación y utilización de las edificaciones con destino a usos urbanos.
104. **LICENCIA VERDE:** Es una modalidad de la licencia de desarrollo integral. Tiene por objeto permitir y facilitar soluciones de vivienda de interés social de tipo unifamiliar.
105. **LINDERO:** Línea común que comparten dos predios y que sirve para definir sus respectivos límites.
106. **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN:** Determina el perímetro de un inmueble en su primera planta.
107. **LÍNEA DE DEMARCACIÓN:** Lindero entre el predio y el área de uso público.

108. **LÍNEA DE PARAMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN:** Línea o plano vertical que limita la fachada de un inmueble con el espacio público.
109. **LOTE:** Es el área del terreno deslindada de las propiedades vecinas, con el acceso a una o más zonas de uso público, ubicada dentro del perímetro urbano, en el cual se ha efectuado ya el proceso de urbanización y desarrollo del predio.
110. **LOTE ESQUINERO:** Es el terreno adyacente a la intersección de dos o más vías públicas, sean éstas vehiculares o peatonales.
111. **LOTE MÍNIMO:** Es el área mínima indivisible de un predio y queda establecido en sesenta metros cuadrados (60.00 m²), con un lado mínimo de seis metros (6.00 m). Cuando se pretenda una subdivisión por debajo de esta área, sólo se permitirá si queda sometido al régimen de la propiedad horizontal, siendo requisito para ello que tenga salida común a la vía con el predio del cual se desprende.
112. **LOTEO:** Es la división de un globo de terreno en lotes para realizar construcciones. Se debe tener en cuenta el área del lote mínimo.
113. **LUMBRERA DE TEJADO:** Pequeño salidizo del tejado con ventana.
114. **MANTENIMIENTO:** Acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores originales en un inmueble, sin que ello implique alteración alguna de sus características formales y funcionales.
115. **MATERIALES COMPATIBLES:** Son aquellos materiales de construcción, que presentan un comportamiento físico y químico afín con los materiales originales de una edificación, del espacio público o del amoblamiento urbano.
116. **MANZANA:** Área comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.
117. **MEJORAMIENTO:** Incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras elementos o áreas naturales y espacios urbanos de la ciudad.
118. **MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO INDUSTRIAL Y URBANO:** Talleres artesanales y de manufacturas en pequeña escala, como confección de ropa, zapatos, comidas y bebidas, cuya materia prima no produce efectos tóxicos o contaminantes, ruido, calor o vibración ni requiera controles especiales para el tratamiento de desechos.
119. **MODIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN:** Es la intervención, interna o externa, sobre una edificación concluida, encaminada a aumentar o disminuir el número de unidades de vivienda o de uso, sin modificar el sistema estructural, ni incrementar el área construida.
120. **MODIFICACIÓN DE LICENCIA:** Es el acto mediante el cual se varía parcialmente el contenido de una licencia vigente.
121. **MODIFICACIÓN EXTERNA:** Cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos externos.
122. **MODIFICACIÓN INTERNA:** Cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la densidad predial, las unidades habitacionales o las unidades de uso para los cuales se haya destinado una edificación o conjunto de estas, manteniendo sus características originales, a nivel tipológico, morfológico, volumétrico, arquitectónico y estructural.
123. **NIVEL OFICIAL:** Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento y que se determina en la siguiente forma:
124. En lotes con un solo frente, o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del andén, frente al punto medio de la línea de demarcación.

125. En lotes con frentes discontinuos, hay tantos niveles oficiales, cuantas líneas de demarcación discontinuas existan.
126. **NÚMERO DE PISOS:** Es el número de cortes horizontales necesarios para presentar una sola vez toda la superficie de pisos de una edificación. En el número de computo de pisos se descontará el semisótano, cuando el nivel del primer piso inmediatamente superior no sobresalga más de un metro con sesenta centímetros (1.60 m.) del nivel oficial; los sótanos se excluirán de este cómputo.
127. **OBRA DE CONSTRUCCIÓN CONCLUIDA:** Se entiende que una obra es concluida, cuando se ha hecho conexión oficial definitiva a uno de los servicios públicos domiciliarios para todas las unidades que conforman la edificación objeto de la licencia.
128. **OBRA DE CONSTRUCCIÓN INICIADA:** es aquella en la cual se han concluido la cimentación y estructuras previstas en los planos radicados en la Oficina de Planeación Municipal, hasta las placas de cubierta del primer piso.
129. **OBRA DE URBANIZACIÓN INICIADA O EN DESARROLLO:** Es aquella en la cual el urbanizador ha comenzado las obras exigidas por las empresas de servicios públicos y la administración municipal, se han trazado vías y sus bases están en recebo compactado, todo lo cual se probará con la certificación que expida el interventor respectivo.
130. **OBRAS DE SANEAMIENTO:** Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.
131. **OBRA NUEVA:** Construcción de una nueva edificación, en un lote edificable, para el cual se debe obtener licencia de construcción.
132. **PAÑETE:** acabado de Revestimiento de las paredes.
133. **PARADEROS:** Son los lugares en los cuales los vehículos se pueden detener momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o carga.
134. **PARAMENTO:** Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble sobre un área pública o privada.
135. **PARQUE:** Es el área de uso público destinada a la recreación y ornamentación.
136. **PARQUE INFANTIL:** Es el área libre de uso público o comunal, destinado y arreglado especialmente para el recreo de los niños.
137. **PARQUEADERO:** (Ver Estacionamiento)
138. **PATIO:** Espacio descubierto delimitado por paredes o galerías.
139. **PERFIL DE CONSTRUCCIÓN:** Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.
140. **PERÍMETRO URBANO:** Es el área delimitada por el Concejo Municipal, por medio de Acuerdo, en la cual existen o se pueden adelantar desarrollos y usos urbanos.
141. **PISO FINO:** Es el acabado superior definitivo de un piso.
142. **PLANO APROBADO:** Es el correspondiente al predio, al proyecto general de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de vivienda, el cual ha sido refrendado por la Oficina de Planeación Municipal.
143. **PLANO DEFINITIVO:** Es el realizado una vez ejecutadas las obras de urbanismo y saneamiento, de acuerdo con las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), indicadas en el proyecto urbanístico aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.
144. **PLANO TOPOGRÁFICO:** Es la representación gráfica del terreno, referida a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en el cual se debe

- incluir el levantamiento de linderos, las construcciones existentes, los accidentes topográficos, la arborización, las vías y alrededores hasta una distancia de cien metros (100 m) a la redonda.
- 145.**PLAN VIAL:** Conjunto de disposiciones elaboradas por un municipio con el fin de ordenar el desplazamiento vehicular y peatonal.
- 146.**PLAZA :** Espacio libre, de uso público, al interior de un núcleo urbano.
- 147.**PORTALES:** Pórtico cubierto dispuesto sobre la fachada y en la planta baja de un inmueble, a manera de galerías, soportado por pilares, columnas o arquerías.
- 148.**PÓRTICO:** Es el espacio urbano cubierto de una edificación y destinado al tránsito peatonal
- 149.**PREDIO:** unidad de suelo de propiedad pública o privada, codificada e identificada dentro de la estructura predial del municipio.
- 150.**PRESERVACIÓN:** Conjunto de políticas y medidas destinadas a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad del medio ambiente, del proceso de desarrollo urbano, de los inmuebles, de la cultura y en general de los recursos naturales y construidos, protegiendolos, de aquellas intervenciones, afectaciones y transformaciones que impliquen el deterioro y la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos, ambientales, históricos, artísticos, y culturales del Municipio y su entorno.
- 151.**PREVENCIÓN:** Conjunto de acciones anticipadas orientadas a proteger y evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos, ambientales, históricos, artísticos y culturales del municipio..
- 152.**PROCESO DE URBANIZACIÓN:** Es la ejecución de obras necesarias para el desarrollo de un terreno urbano.
- 153.**PROTECCIÓN:** Conjunto de medidas orientadas a mejorar y controlar el deterioro de bienes inmuebles y estructuras, que tengan valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos ambientales, históricos, artísticos y culturales y de los bienes no materiales, constitutivos de las tradiciones y manifestaciones culturales de la población.
- 154.**PROYECTO:** Es el conjunto de planos que contienen las soluciones definitivas para el desarrollo de un terreno, predio o lote.
- 155.**PROYECTO ARQUITECTÓNICO:** Es el diseño elaborado para construir o reformar una edificación en un predio urbanizado. Se representa gráficamente mediante planos arquitectónicos y técnicos.
- 156.**PROYECTO DE DELINEACIÓN URBANA:** Es el documento que el interesado somete a consideración de la Oficina de Planeación Municipal para que éste, si lo encuentra válido, lo adopte como certificado de delineación urbana.
- 157.**PROYECTO URBANÍSTICO:** Es el diseño urbanístico elaborado en papel tela o papel de seguridad. Para todos los efectos, los proyectos generales o planos de localización aprobados con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo, se entienden comprendidos por la presente definición.
- 158.**REFORMA:** Es la intervención en la que no se producen ampliaciones mayores a sesenta metros cuadrados (60.00 m²), no se incrementa la altura en mas de un piso ni el número de unidades de uso. También se consideran reformas las reparaciones locativas y las adecuaciones, salvo para usos compatibles.
- 159.**REINTEGRACIÓN:** Obras dirigidas a restituir bs elementos originales perdidos en los inmuebles o que se hace necesario retirar por su deterioro irreversible, con

- el fin de recuperar la unidad formal del inmueble.
160. **REFORMA MAYOR:** Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando su diseño estructural y/o su distribución espacial o usos.
161. **REGLAMENTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:** Es el acto por medio del cual el Director de la Oficina de Planeación Municipal aprueba el proyecto urbanístico y expide la reglamentación específica.
162. **RENOVACIÓN:** Tratamiento encaminado a recuperar y/o transformar, las áreas ya desarrolladas de la ciudad que presentan procesos avanzados de deterioro físico y/o del medio ambiente urbano, o que presentan una potencialidad de desarrollo en el marco del modelo de ocupación definido en el Plan de ordenamiento territorial
163. **REPARACIONES LOCATIVAS:** Acción de sustitución, mejoramiento, o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fracturas, y otros. Para ello deben conservarse, restituirse o restaurarse, pañetes, muros, pisos y demás elementos y materiales.
164. **RESIDENTE:** Habitante del municipio de Cúcuta.
165. **RESTAURACIÓN:** Acción que busca recuperar, conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble, soportado en el rescate por los elementos antiguos y sus partes auténticas, conservando su uso original o asignándole otro que respete su estructura formal y espacial.
166. **RETROCESO:** Desplazamiento al interior del predio, con relación a la línea de paramento existente, de una parte de la fachada del inmueble.
167. **REVITALIZACIÓN:** Medidas y acciones encaminadas a la reactivación de la vida cultural, social o económica de un sector urbano o de un inmueble.
168. **RONDA DE RÍO:** Área circundante a ambos costados de un río, cañada o quebrada, la cual debe ser destinada como reserva ecológica, no edificable, y no urbanizable, para la protección y el control ambiental y la prevención de riesgos.
169. **RUINA:** estado de alto deterioro de un inmueble, a nivel de su estructura y demás elementos constitutivos de éste, interiores y exteriores, sujeta a intervenciones de recuperación, mejoramiento, restauración, rehabilitación o demolición.
170. **SARDINEL:** Es la franja de material durable cuyo borde separa la calzada del andén y la calzada del separador de una vía.
171. **SECCIÓN TRANSVERSAL (DE UNA VÍA):** Perfil en que se especifican las dimensiones de las calzadas, separadores, andenes, zonas verdes y demás elementos que la conforman.
172. **SEMISÓTANO:** Es toda dependencia de una edificación parcialmente subterránea que tiene el primer piso fino inmediatamente encima de ésta, a no más de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) sobre el andén.
173. **SEPARADOR:** Es una franja de terreno que separa dos calzadas y forma parte de una vía.
174. **SERVICIOS COMUNALES:** Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan las necesidades educacionales, culturales, recreacionales, asistenciales, hospitalarias y de salud, religiosas, comerciales o de seguridad de una comunidad.
175. **SERVICIOS PÚBLICOS:** Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y el funcionamiento normal de la comunidad y que atienden las necesidades colectivas de higiene, salubridad, comunicación, seguridad y comodidad. Estos servicios son: acueducto, alcantarillado, energía, telefonía, gas y aseo.
176. **SÓTANO:** Dependencia de una edificación totalmente subterránea.

177. **SUBDIVISIÓN:** Acción tendiente a intervenir en un inmueble existente, con el fin de adecuarlo mediante el aumento de unidades de un determinado uso, conservando su estructura original, sin destruir las características tipológicas, arquitectónicas, morfológicas, estructurales, sus valores arquitectónicos y demás elementos de acabados o decorativos, asegurando la conservación y permanencia de los valores originales.
178. **SUCESORES:** Son sucesores de una licencia los adquirentes de los inmuebles a los cuales se expidió una licencia y las demás personas que deban tenerse como tales, conforme a la ley.
179. **SUPERMANZANA:** Es el área integral del terreno dentro de un trazado urbano, que limita por vías primarias o secundarias de sector o vías del plan vial y que pueden contener usos o varios superlotes.
180. **TERRENO URBANIZABLE:** Es el globo de terreno, con las áreas destinadas al uso público y privado, dotado de servicios públicos, aptos para construir edificaciones, de conformidad con la zonificación del casco urbano.
181. **TIPOLOGÍA:** Características formales originales de la construcción, según la función y uso específico para la cual fue inicialmente construido.
182. **TRAMO FRONTERO:** Crujía(s) de un inmueble con frente a la calle, incluyendo los espacios y elementos que lo conforman (vanos, carpinterías, molduras), incluido el muro de paramento, el primer muro continuo paralelo, el cerramiento del patio y sus circulaciones.
183. **UMBRAL:** Superficie interior o escalón del vano de una puerta.
184. **UNIDAD ARQUITECTÓNICA:** edificación originalmente completa e independiente, construida en un predio debidamente delimitado y registrado en el Catastro Municipal, que presenta unidad tipológica estructural y formal evidente en fachadas y cubiertas.
185. **UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** Area conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas, que debe ser intervenida como unidad de planeamiento.
186. **URBANIZACIÓN:** Es el proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, comunales y recreativas y habilitado para los desarrollos urbanísticos y constructivos.
187. **URBANIZACIÓN APROBADA:** Es aquella en que se han construido, a satisfacción de la Oficina de Planeación Municipal, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, pavimentación, sardineles, andenes, empradización, arborización y en general todas las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstas en el proyecto autorizado y que además se han cedido por escritura pública las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.
188. **USO:** Es la destinación que se da a las diferentes áreas zonas y sectores del suelo urbano, de expansión urbana y al suelo rural .
189. **USO PERMITIDO:** Es el tipo de utilización asignado a las diferentes áreas zonas y sectores del suelo urbano, de expansión urbana y al suelo rural , o a parte de la ciudad, terrenos, una edificación, un inmueble, conjunto de inmuebles, o una parte de estos,. Las normas relacionadas con el tipo de uso, están consignada en le presente acuerdo

190. **USO PRINCIPAL:** Es el señalado como uso predominante, que determina el carácter asignado a áreas o zonas de actividad especializada, y pueden aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o variación.
191. **USO COMPATIBLE:** Es aquel no requerido para el buen funcionamiento del uso principal, desarrollable en una zona o área de actividad, siempre y cuando se controlen los impactos negativos que produce.
192. **USO COMPLEMENTARIO:** Es aquel indispensable como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes a las del uso principal.
193. **USO PREDOMINANTE.** Es el que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad especializada, por cuanto suple demandas funcionales o económicas generadas por dicho uso.
194. **VALORES DOCUMENTALES:** Están referidos a un momento de la historia que permite explicar un hecho del presente. Permiten establecer un nexo entre expresiones culturales y contienen en sí mismos elementos que representan un momento determinado.
195. **VALORES TESTIMONIALES:** Son los asociados a eventos económicos, políticos, sociales religiosos del desarrollo de la ciudad, que hacen parte de su historia. Son edificaciones, sitios, espacios y conjuntos urbanos cuyo valor se refiere a eventos y acontecimientos en los que estos bienes han servido de escenario o testimonio de hechos sociales, políticos o personajes del pasado relevantes en la historia del lugar.
196. **VALORES TIPOLÓGICOS:** Son aquellos elementos de la estructura urbana y edificaciones que permiten leer un momento dado de la historia del desarrollo urbano, que definen diferentes categorías de edificaciones en función de su estructura original y las relaciones entre ellas, y el contexto urbano.
197. **VECINOS:** Para los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989 y en este Acuerdo, son vecinos los propietarios, los poseedores y los tenedores de todos los predios colindantes, sin distinción alguna.
198. **VIABILIDAD DE LA ESTRUCTURA:** Idoneidad de un inmueble para el funcionamiento de un uso permitido, sin alterar sus valores y características originales.
199. **VIVIENDA COMPARTIDA:** Corresponde a edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente, ni sometidos al régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.
200. **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el que un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso, y que no comparte con los demás inmuebles de la zona, ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
201. **VOLADIZO:** Saliente sobre el paramento de la planta baja, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.
202. **VOLUMETRÍA:** Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como: alturas, voladizos, antejardines, aislamientos, y paramentos.
203. **ZAGUÁN:** Espacio cubierto de transición interior-externo, que sirve de vestíbulo en la entrada de una vivienda y de transición en sus espacios interiores.
204. **ZÓCALO:** Basamento ornamental exterior, pintado o en relieve, en la parte inferior de la fachada de los inmuebles.

205. **ZONA URBANA:** Es la superficie destinada a un uso específico o predominante, correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación.
206. **ZONAS COMUNALES:** Areas destinadas para la prestación de los servicios comunitarios.
207. **ZONAS VERDES:** Son las áreas verdes empedradas y arborizadas de uso público, comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ordenamiento de la comunidad.
208. **ZONIFICACIÓN:** ES la división del municipio, con el fin de regular en forma ordenada los usos a los que se destine el terreno, las características urbanísticas de las edificaciones y de procurar un equilibrio en las densidades de población para lograr su mejor utilización en beneficio de la comunidad.

PLAN DE USOS DEL SUELO NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO.

1.. **POLÍTICA PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO:** La política para la ocupación del suelo es la siguiente:

1. Adopción de medidas normativas y de gestión del suelo, para regular e inducir el desarrollo urbano.
2. Incorporar eficaces medidas para controlar los procesos no planificados de construcción de vivienda y propiciar el incremento de las condiciones de habitabilidad. En este marco se deben orientar las acciones de política a:
 - a. Mejoramiento integral de vivienda y reubicación de asentamientos en riesgo.
 - b. Equilibrio entre la demanda de vivienda y la oferta de áreas para urbanizar, dando prioridad a las zonas en proceso de consolidación y cercanas al centro urbano.
 - c. Coexistencia armónica de la Vivienda de Interés Social (VIS) con otros niveles de vivienda, evitando la segregación social.
 - d. Incremento de las condiciones actuales de urbanización, aumentando los estándares de áreas públicas y condiciones urbano-ambientales de los asentamientos.
 - e. Incremento de las condiciones de confort de la vivienda aumentando los estándares de área y volumen de la vivienda mínima.
 - f. Mejoramiento integral de vivienda mediante acciones simultáneas de vivienda y entorno.
 - g. Incremento de la habitabilidad de Toledo, mediante la dotación de equipamientos e infraestructuras que la hagan más habitable y atractiva.
3. Recuperación ambiental con énfasis en el incremento prioritario de las condiciones del medio ambiente urbano. Las acciones de política deben estar orientadas a:
 - a. La recuperación y creación del espacio público urbano como componente del medio ambiente urbano.
 - b. La creación y dotación de parques, zonas verdes y cinturones verdes, y protección de los ecosistemas estratégicos.

- c. El control y manejo de los usos que tienen altos impactos en el medio ambiente y que reducen las condiciones de habitabilidad, implementando medidas de mitigación.
- d. La recuperación del entorno suburbano y de las zonas de riesgo, frenando los procesos de ocupación en áreas de riesgo y reubicando a la población afectada.
- e. El aumento de los márgenes de seguridad y disminución del riesgo mediante el incremento de las áreas de rondas de río y control de la ocupación del suelo de alta fragilidad ambiental.

2. POLÍTICA DE USOS DEL SUELO. La política de Usos del suelo, es la siguiente:

- 1- Sostenibilidad ambiental, garantizando la minimización de los impactos negativos generados y seguridad a la población asentada (calidad urbano – ambiental). Se exigirán procesos productivos limpios en las zonas que permitan la actividad industrial.
- 2- Dinamizar los sectores residenciales de estratos bajos, hacia la actividad económica y la integración social permitiendo la mezcla de usos adecuados que haga compatible la vivienda y sus requerimientos conexos tales como comercio y servicios.
- 3- Mantenimiento de las funciones institucionales, comunales y de servicios.
- 4- Generación de espacio público proveyendo áreas de convocatoria, recreación y circulaciones peatonales.
- 5- Definir los horarios de utilización del espacio público para las actividades que generen uso intensivo del mismo, evitando la coexistencia de actividades de cargue y descargue con otras que requieren el tránsito vehicular y/o peatonal.

ZONIFICACION DEL AREA URBANA SEGÚN USOS DEL SUELO:

1. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS: La construcción del modelo de ordenamiento de la cabecera municipal de Toledo, debe responder a los siguientes criterios:

- Es necesario identificar los proyectos que sean viables de ejecutar en el corto, mediano y largo plazos y que permitan estructurar y sacar adelante el esquema.
- Se debe establecer una normatividad para cada área o sector de acuerdo con su vocación y como respuesta al diagnóstico elaborado.
- Los proyectos deben estar respaldados en el plan de inversiones para que su ejecución efectivamente se pueda dar.

De acuerdo con lo anterior, procederemos a establecer los lineamientos generales para cada sector específico del casco urbano, así:

- **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL(uso principal)**
- **ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL**
- **ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS**
- **ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL**

- ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL.
- ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA
- AREA DE PROTECCION AMBIENTAL
- AREAS DE EXPANSION URBANA.

2.ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Comprende un sector importante del desarrollo original alrededor de la zona central, así como la mayor parte de los barrios Santa Rita, Napoleón y Prados de Belén, estando éste último en una etapa incipiente de desarrollo, principalmente destinado para vivienda de interés social.

En esta área se deben plantear varias categorías, dependiendo de su ubicación y vocación, existiendo aquellas cuyo principal componente es la vivienda como tal, con sus equipamientos mínimos necesarios (todas las manzanas perimetrales del centro fundacional), y aquellas otras que permiten uso mixto de vivienda con algunos tipos de comercio, localizados sobre las principales vías de interconexión con otros sectores del casco urbano (carrera 4ª ambos costados, carrera 3ª, costado occidental, y calle 12, ambos costados), siempre y cuando no interfieran con el normal funcionamiento, ni con su destinación.

3.ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL: Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para el soporte de la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

Equipamientos colectivos que identifican las zonas para el desarrollo de instalaciones especializadas en la prestación de servicios educativos (adecuación y dotación de los colegios del casco urbano), de salud (adecuación del Hospital Pedro A. Villamizar a hospital de 2º nivel), culturales (la Biblioteca Pública Los Quintos), de bienestar social (adecuación y dotación del Hogar Infantil Los Cafeteritos, del Ancianato y el Centro de Nutrición del ICBF) y de culto.

Equipamientos deportivos y recreativos, para el desarrollo de instalaciones deportivas y recreativas (polideportivos El Campín y Belén y canchas multifuncionales).

Parques y senderos peatonales, que a la vez que constituyen en algunos casos zonas de protección ambiental (ronda del Zanjón del Chivo), cumplen otras funciones relacionadas con la contemplación y la recreación pasiva. Acá cabe mencionar la construcción de una zona recreativa ambiental importante en las manzanas 24, 36 y 54, en el barrio El Volador, debido a que esta zona quedó catalogada como Amenaza Alta por Deslizamiento (AAD).

Servicios urbanos básicos, que delimitan las zonas para edificaciones e instalaciones de servicios relacionados con la seguridad ciudadana, la defensa y la justicia, el abastecimiento de alimentos (la plaza de mercado), los recintos feriales (alrededor de la Plaza de Toros), el cementerio y los servicios funerarios (construcción del anfiteatro), los servicios de la administración pública (traslado de la Alcaldía y de otras dependencias), los servicios públicos y de transporte (implantación de un terminal de transportes). Las redes y equipamientos necesarios para el abastecimiento de agua potable (captación y planta de tratamiento), el saneamiento (modernización y ampliación de la red de desagües sanitarios y construcción de la red de desagües de aguas lluvias, lagunas de oxidación y manejo de los vertimientos antes de conectarlos con las fuentes hídricas) , la energía y el gas, los teléfonos (ampliación y modernización de las redes) , las basuras (su recolección y disposición final en

rellenos sanitarios), entre otras.

4.ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS: A pesar del incipiente desarrollo de la actividad comercial y de servicios diferentes a los institucionales que existe en la actualidad, pues la mayoría de los primeros se encuentra ligado a la vivienda, es necesario plantear áreas especializadas donde sea factible, mediante construcciones nuevas y/o adecuación de las existentes, la especialización en este tipo de actividad.

Se recomienda crear una zona de primer orden, sobre la carrera 3, entre las calles 13 y 15, (barrios Santa Lucía y Centenario), teniendo como elementos integradores la plaza de mercado y el matadero municipal, para lo cual se establecerá la reglamentación correspondiente.

Se crean unas zonas de segundo orden, de menor escala, que sirvan como polos de desarrollo en el suministro de servicios a escala local, en los barrios Prados de Belén y Santa Rita. La primera incluye la estación de servicio y los lotes aledaños, sobre la carrera 3ª y serviría a todo el sector sur oriental de nuevo desarrollo, y la segunda, que comprende los predios donde se separan las carreras 5ª y 5A, frente al Hospital, serviría al sector sur del casco urbano, también en etapa incipiente de desarrollo.

5.ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL: Es la que designa el suelo del Centro Tradicional de Toledo como núcleo fundacional, para localización de actividades que responden a las funciones de carácter central. Allí conviven usos de vivienda, comercio, servicios y dotacionales.

Se identificó como tal la zona conformada por las manzanas: 13, 14, 15, 19, 21, 26, 27 y 28, todas alrededor del Parque Central (manzana 20), teniendo en cuenta que su estructura en damero responde a los lineamientos consignados en las Leyes de Indias, como código de urbanismo por el que se debían regir los conquistadores en la fundación de las ciudades. Allí se encuentran representados cuatro barrios: Centenario, El Contento, El Progreso y Santa Lucía.

Los proyectos propuestos para esta zona buscan la consolidación de actividades que en la actualidad se están dando; la conexión de las estructuras urbanas existentes, a través de la jerarquización de las vías y la reglamentación de los flujos vehiculares; la transformación de las estructuras urbanas deterioradas, haciendo énfasis en la conservación de todos aquellos inmuebles que por sus características, son representativos del patrimonio arquitectónico e histórico de Toledo.

Se consideró de especial importancia la recuperación (restauración) de la antigua Casa Cural (parroquia de N. S. de las Angustias), por su valor histórico y arquitectónico. Dado que cuenta con una ubicación privilegiada dentro del marco del Parque Central, se recomienda su uso como sede de la Alcaldía Municipal, que en la actualidad ocupa una casona en la esquina de la carrera 3 con la calle 13, dejando allí otras dependencias de menor importancia, sobre todo aquellas que funcionan en construcciones tomadas en arriendo por la administración municipal (ejemplo: Oficina del Parque Tamá, Oficina de Energía).

Se debe establecer una jerarquización de las vías, indicando su sentido de circulación, su perfil y la reglamentación de los sitios de estacionamiento y descargue de mercancías.

Paralelo al reordenamiento y a la reglamentación de usos dentro de la zona central, se debe solucionar el problema de la ubicación de un terminal de transportes para los

buses, taxis y demás medios de transporte utilizados como interveredales e intermunicipales, para los cuales se recomienda un terreno anexo a la variante que se está proponiendo por el barrio El Mirador.

6.ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL: Es la que designa un suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinen armónicamente zonas de vivienda, comercio y servicios, pequeñas industrias y dotacionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas.

Nota.- La adopción de la categoría de uso Área Urbana Integral para la mayoría de las zonas de desarrollo, responde al deseo de incorporar al casco urbano, áreas de mayores tamaños, planeadas integralmente, de modo que puedan albergar vivienda, comercio y servicios y usos dotacionales.

Estas áreas corresponden a los barrios El Mirador, Prados de Belén, Belén y La Pradera.

7.ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA: Las zonas industriales permanecen como una categoría en la cual se pueden localizar los establecimientos dedicados a la producción. Las zonas mineras son aquellas donde se encuentran las fuentes de materia prima, arcilla y agregados pétreos, utilizados en la producción de materiales para la industria de la construcción.

Se consideraron dos categorías:

1. Parques minero industriales, donde mediante un manejo especial y concertado, en relación con los aspectos de planificación, control ambiental y operación de la actividad minera y de sus derivados, con base en principios de ecoeficiencia y de adecuación hacia los usos futuros de los predios en los que actualmente se adelanta la actividad minera. Estos parques minero industriales, posibilitarán la integración de licencias mineras para lograr una mayor racionalidad y coherencia en el desarrollo de los frentes de explotación, rehabilitación y construcción urbana y permitirán crear espacios físicos adecuados para las industrias derivadas de tal actividad, las cuales requieren estar cerca de las fuentes de materiales. Dentro de éstos se consideraron solamente cuatro (4) predios, ubicados en la parte alta del barrio El Mirador, por encima de la vía que de Toledo conduce a la vereda Román.
2. Áreas de suspensión de la actividad minera: son aquellas zonas de recuperación morfológica paisajística, ambiental y urbanística, de acuerdo con los requerimientos de las autoridades ambientales y urbanísticas, para ser utilizados en usos urbanos, prioritariamente como zonas de recreación para la comunidad. Esta decisión se adopta por el problema de contaminación que están generando por su ubicación (generalmente al lado de áreas de vivienda, o frente al hospital, por ejemplo); por el carácter artesanal, donde no existen las mas mínimas medidas de control en la emisión de gases de la combustión de los hornos de cocción, y por su escaso volumen de producción, sin ningún control de calidad. Dentro de éstas, quedaron los chircales ubicados en los siguientes sitios: en el barrio Santa Lucía: tres (3), en la manzana 17; barrio Napoleón: dos (2), en la manzana 41; barrio Prados de Belén: tres (3), en las manzanas 41C, 57 y límite con área rural; barrio Belén: dos (2), manzanas 61 y 61A; barrio El Volador: uno (1), manzana 54; barrio El Mirador: uno (1) en la

parte baja, manzana 30, para un total de doce (12) chircales.

ARTICULO 103 AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Es el tratamiento que se aplica a aquellas áreas urbana o suburbana, por las características de su topografía, hidrografía, clima, flora, fauna, paisaje y otras condiciones especiales, constituyen factores determinantes que ameritan la protección y conservación inalterable de sus condiciones ambientales, tales como las rondas de los ríos o quebradas (Zanjón del Chivo, zanjón La Elvira, zanjón Santa Lucía), las áreas de protección forestal, zonas de fuertes pendientes (barrios El Mirador y El Volador) o zonas de un algún grado de riesgo por las condiciones especiales del suelo (manzana 005A, barrio Santa Lucía y predio contiguo a la Piscina Pública).

ARTICULO 104 AREAS DE EXPANSION URBANA: Son aquellas áreas que se puedan incorporar para el uso urbano durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse mediante planes parciales.

Comprende básicamente dos sectores, a saber:

- ◆ Los predios que se forman entre la variante de occidente a partir de la vía a Labateca (rodeando la manzana 038 por sus costados occidental, sur y oriental); el costado sur de la manzana 038A, el costado occidental de las manzanas 038B y 042, costados norte, occidente y sur de la manzana 042A y costado occidental de la manzana 043A.
- ◆ Con la variante de oriente se conforma otra área al sur de la Urbanización Prados de Belén, oriente de la Urbanización La Pradera y norte del polideportivo (manzana 068).

Las zonas de expansión urbana para el casco urbano de Toledo tienen un área de 5.94 Ha Aprox.

ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA SEGÚN TRATAMIENTOS URBANOS:

ARTICULO 105 TRATAMIENTOS: De acuerdo con las consideraciones anteriores, se definieron los siguientes tratamientos, que se espacializan en el Plano N° 15, así:

1. Conservación
2. Consolidación
3. Mejoramiento Integral
4. Renovación
5. Desarrollo.

ARTICULO 106 TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Define con precisión las áreas con valores patrimoniales y establece para éstas un tratamiento preferencial por parte de la administración, de tal manera que eleven realmente sus condiciones ambientales y de funcionamiento con base en la recuperación de sus calidades urbanísticas y arquitectónicas.

Se busca crear sectores de alta calidad de vida, que se conviertan en atractivo del municipio, donde actividades de vivienda y de comercio, especialmente oficinas

quieran localizarse. Se pretende que el tratamiento de conservación sea más estricto y que las normas se desarrollen con base en los procedimientos que existen a nivel nacional para abordar este tipo de sectores (análisis tipológicos y morfológicos). Por lo tanto, los edificios localizados en tratamiento de conservación deben ser clasificados de acuerdo con el tipo de intervención que se permite en cada uno:

6. De conservación integral,
7. De conservación tipológica,
8. De reestructuración y
9. De obra nueva, además de aquellos destinados al desarrollo de equipamientos prioritarios.

Debido a la limitación de recursos, se consideró darle el tratamiento de conservación únicamente al área de actividad central, conformada por las manzanas 13, 14, 15, 19, 21, 26, 27 y 28, todas alrededor del Parque Central y a todos aquellos predios relacionados como patrimonio que figuran en el Plano N° 12, estableciendo las siguientes categorías de acuerdo con los tipos de sectores a los que se asigne este tratamiento:

Sector I: Sector histórico para el Centro Histórico del municipio, o casco fundacional, comprende las manzanas 13, 14, 15, 19, 20, 21, 26, 27 y 28. Manzanas de singularidad en las cuales se localizan los inmuebles individuales con valor patrimonial.

Sector II: Sector de singularidad antiguo, que comprende las manzanas colindantes con el Centro Histórico y que poseen valores patrimoniales urbanos, tanto en las construcciones, como en el espacio colectivo y son las que se enumeran a continuación: las manzanas 7 y 8; el costado occidental de la manzana 9 que corresponde a la carrera 5 entre calles 15 y 16; las manzanas 10, 16 y 18; la manzana 25 en sus costados oriental y sur, correspondientes a la carrera 7 entre calles 12 y 13 y la calle 12 entre carreras 6 y 7; y las manzanas 29, 31, 32, 33, 34 y 35.

El EOT propone mantener la lista de inmuebles individuales que no están incluidos en las zonas de conservación, a la espera de realizar una evaluación más sistemática que la que fue posible realizar en este estudio. Para estos inmuebles se sugiere la posibilidad de transferir los derechos de desarrollo en otras zonas a inmuebles englobados con éstos.

NOTA: La adopción de una estructura administrativa integral para el manejo del patrimonio cultural permitirá tener unidad de criterios para la declaratoria y la aprobación de proyectos de intervención, facilitar los trámites y optimizar los recursos municipales, en concordancia con las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial y la legislación nacional sobre patrimonio cultural.

ARTICULO 107. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Para dar respuesta a las diferentes situaciones que presenta el casco urbano del municipio, donde se puede constatar que la densidad de ocupación y de construcción son bajas, permitiendo en consecuencia que se transformen de tal manera que no se desvaloricen y las manzanas puedan tener un desarrollo a largo plazo coherente.

Tendríamos que hablar de dos categorías de tratamiento:

Consolidación urbanística, para aquellos barrios y sectores que se han conservado adecuadamente con la norma original y requieren apenas un mejoramiento de su espacio público, concretamente las manzanas 49 y 50 del barrio Santa Rita.

Consolidación con densificación moderada, que adecúa el proceso de transformación

de una zona a las condiciones existentes, de tal forma que no se desvaloricen (las existentes) y el sector pueda tener un desarrollo de largo plazo coherente. Se aplica en este caso a las manzanas 2, 12 y 22 (barrio El Contenido), 3, 4 y 6 (barrio Santa Lucía) y la manzana 25 (barrio El Progreso), por los costados norte (calle 13, entre carreras 7 y 8) y occidente (carrera 8, entre calles 12 y 13).

Con este tratamiento se busca además consolidar los diferentes usos, para evitar expansiones innecesarias del casco urbano que eleven los costos de instalación de nuevas redes y dispersión de los servicios complementarios.

ARTICULO 108. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL Este tratamiento orienta las actuaciones de planeamiento tendientes a corregir, completar, reformar y regularizar las deficiencias urbanísticas y las condiciones precarias de habitabilidad con que surgieron los barrios por la falta de una normatividad que hubiera orientado su desarrollo. Esta situación se presenta en la mayor parte del área urbanizada y consolidada, debido además al proceso irregular de partición de los predios de mayor extensión originales de las manzanas del nuevo desarrollo de Toledo, en los cuales se nota un loteo demasiado caótico, irregular en su forma y sin limitación en el tamaño mínimo de subdivisión en varios casos, además de la trama vial que no se ajusta al patrón del centro poblacional, sino que trata de seguir las curvas de nivel y los accidentes geográficos y naturales.

Este tratamiento es una categoría que implica no sólo definir normas para las construcciones, sino que especifica el tipo de intervenciones que debe realizarse en cada zona, es decir que define proyectos y programas a escala zonal y vecinal. Dentro de esta categoría quedaron las siguientes manzanas: 5 y 5A 38A y 38B (barrio El Progreso); 39, 40 y 41 (barrio Napoleón); 42, 43, 43A, 46 y 76 (barrio Santa Rita); 44 y 45 (barrio La Pradera) y 61, 61A, 62 y 67 (barrio Belén).

ARTICULO 109. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN El tratamiento de Renovación Urbana está encaminado a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de la ciudad que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social, o que presenten potencialidad de desarrollo en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial, que no han sido explotadas.

Las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas y la generación de un nuevo espacio urbano (público y privado) mediante proyectos específicos, para las cuales se ha definido el tratamiento de renovación urbana por redesarrollo. Los programas de este tipo, están sometidos a la elaboración y adopción de un Plan Parcial. Este es el caso de las manzanas 24, 36 y 54 (barrio El Volador), que por estar ubicadas sus viviendas en zonas de Alto Riesgo por Deslizamiento (AAD), deben ser reubicadas, adquiriendo esta zona el carácter de área de actividad dotacional. Comprende 24 viviendas y un chircal. Ver Plano N° 15, también se incluyeron todas las zonas a recuperar y proteger como el zanjón del chivo la quebreda elvira, algunos ramales, algunas otras áreas a proteger y recuperar por problemas de riesgos.

ARTICULO 110. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Es el tratamiento que se aplica a todos aquellos predios que se van a incorporar al desarrollo urbano, que están localizados tanto en suelo urbano como de expansión.

La definición de las normas de este tratamiento está en relación directa con varios de

los objetivos principales del Esquema de Ordenamiento Territorial, especialmente los relacionados con fomentar el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P.) y Vivienda Mínima (V.M.), así como la exigencia de superar el desarrollo predio a predio, incorporando al municipio sectores “completos”, con las infraestructuras y las dotaciones adecuadas. Igualmente este tratamiento tiene que ver con la necesidad de obtener el suelo de protección dentro del municipio, especialmente en las zonas de expansión para consolidar la estructura urbana propuesta, también se designa este tratamiento en algunos predios que están localizados dentro del suelo urbano

Zona sur occidental de la cabecera municipal en los predios de las manzanas 037, 50% de 041B,041C,044,045A,047,048,052,057,058,060,061,063,066,071,072,073,074,075,076,077,078.

ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 111. REGLAMENTO DE ORDENACIÓN. Para cada una de las zonas de actividad en las que se divide el suelo Urbano de Toledo, de acuerdo con el tipo de tratamiento urbano que le corresponda, se asignan los usos de suelo principal, complementario y restringido; el frente y área mínimos; los índices de ocupación y construcción mínimos y máximos; las alturas mínima y máxima; patios, antejardines, aislamientos y voladizos, según los cuadros de interrelaciones que se presentan en el capítulo de anexos. (Ver Plano N° 15 de Uso Potencial Propuesto).

ARTICULO 112. AREAS RESIDENCIALES. Se ha denominado así las delimitadas por el Ordenamiento Urbano a todas aquellas áreas dedicadas a la vivienda urbana y a la vivienda de interés social tanto para vivienda unifamiliar y bifamiliar apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda; continuos o aislados y vivienda multifamiliar en altura. Comprende el anillo exterior del casco fundacional (manzanas 2, 3, 4, 6, 7, 8 (costado occidental), 9, 10, 11, 12, 16, 17 (costado sur oriental), 18 (costados norte y occidental), 22, 25, 29 (costado sur), 51 (costados sur y oriental), 37, 30 (costado occidental, a excepción de la esquina noroccidental), 31 (a excepción del costado sur), 32, 33, 34 y 35, 38A, 38B, 39, 43A, 44, 62 y 67, entre otras, en el barrio Belén. Además las manzanas 55, 56 (barrio El Volador), la mayor parte del barrio Prados de Belén, la urbanización del Portal de Belén en el barrio La Pradera, la manzana 69 (urbanización Los Naranjos), las cuales se destinarán para desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social.

ARTICULO 113. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS. Los establecimientos que prestarán los servicios y usos previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial se clasifican de la siguiente forma:

ARTICULO 114. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES (Ver Plano N° 11): Se definen como usos de actividad comercial, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos y servicios. Los establecimientos destinados al intercambio de bienes y servicios, se clasifican de

acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social en:

Comercio Local IA: El comercio complementario a la vivienda. Distribuye bienes de primera necesidad, que no producen ningún impacto sobre las demás actividades, ni molestias al uso residencial, conformado entre otros por:

- A. **VENTA DE BIENES:** Alimentos al detal, de consumo diario: Expendio de carnes, pescado, pollo, huevos; venta de verduras y granos; venta de salsamentaria; fruterías; panaderías; tiendas de víveres –rancho; cervezas y licoresáceos y sus derivados. Farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías; perfumerías; farmacias.
Bienes de línea múltiple y al detal: Misceláneas; boutiques; cacharrerías.
Bienes de librería: Fotocopiadoras; papelerías, librerías, dibujo
Elaboración casera y similares: Galletas, ponqués, arequipes, alfandoques, cocadas, dulces, pan, arepas, tamales, confecciones, modisterías, sastrerías y todos aquellos que no produzcan molestias a los vecinos, ni impliquen áreas de estacionamiento.
- B. **VENTA DE SERVICIOS:** Servicios personales: Salones de belleza y peluquerías, lavasecos (sin calderas), agencias de lavanderías, remontadoras de calzado.
Servicio alimenticio al detal: Cafeterías, Fuentes de Soda.
Servicios profesionales: Estudio de arquitectos, ingenieros, abogados, otros (profesiones liberales); estudios fotográficos; turísticos; consultorios médicos, odontológicos, ópticos, veterinarios, etc.; floristerías y similares.

Comercio Local IB: Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, pero que por su propia actividad, generan algún impacto, como congestiónamiento en el tránsito vehicular, ruidos u olores, pero sin producir contaminación. Este grupo está configurado entre otros, por las siguientes actividades:

- C. **ALMACENES EN GENERAL AL DETAL:** Textiles, telas, paños, cortinas, similares, ropa; bienes para el hogar, muebles, colchones, cuadros, marqueterías, electrodomésticos; productos de cuero, joyerías, relojerías, antigüedades, porcelanas, artesanías; instrumentos y equipos científicos, instrumentos musicales, instrumentos fotográficos y ópticos; artículos de arte, diseño y decoración; artículos veterinarios; artículos deportivos; artículos plásticos; artículos de campismo; artículos de ferretería; artículos funerarios, artículos religiosos; alquiler de videos; compra venta, con pacto de retroventa; comidas rápidas; artículos de música y video; talleres y repuestos de electrodomésticos, reparación y repuestos de radio, televisión, artículos eléctricos, etc.
- D. **OFICINAS:** Bancarias, financieras y de seguros; profesionales: abogados, arquitectos, ingenieros, economistas, sicólogos, etc.; consultorios médicos, odontológicos, clínicas dentales, laboratorios, ópticas, veterinarios; estudios fotográficos; casas distribuidoras y representaciones; oficinas turísticas; finca raíz, producción de comerciales y radiodifusión, sindicatos, empresas de vigilancia, salones de reuniones.
- E. **SERVICIO DE ALIMENTOS:** Restaurantes, cafeterías, piqueteaderos, asaderos de carne, pollo, otros.
- F. **SERVICIOS DE TURISMO:** Hoteles, apartahoteles, residencias hoteleras, hospedajes, pensiones, alojamiento para pasajeros

Los anteriores servicios requieren la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal y de las demás entidades encargadas de regular estas actividades.

G. **OTROS SERVICIOS:** Saunas, Turcos, Piscinas.

Comercio Zonal IIA. Está conformado por aquellos establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios de consumo zonal, de menor impacto, que por su propia actividad, no producen contaminación del aire ni del agua, requieren estacionamientos, instalaciones especiales y manejo del espacio público. Comprende entre otros, las siguientes actividades:

- H. **VENTA DE BIENES:** Mercados y supermercados, supertiendas, autoservicios; almacenes de ropa, telas, paños, tapetes, etc.; almacenes de calzado y cuero; almacenes de muebles; artículos cerámicos, plásticos, de metal y de vidrio; electrodomésticos, lámparas, artesanías, joyas, relojes, etc.; artículos para oficina y papelería; instrumental científico, técnico, fotográfico.
- I. **VENTA DE SERVICIOS:** Bancarios, turísticos, restaurantes, cinemas, galerías de arte; academias y centros de enseñanza; mantenimiento y reparación; estudios de grabación; artículos y acabados para la construcción al detal; estaciones de servicio de llenado.

Comercio Zonal IIB. Está conformado por aquellos establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios de consumo zonal de mayor impacto, que por su propia actividad, no producen contaminación del aire ni del agua, requieren estacionamientos, instalaciones especiales y manejo del espacio público. Comprende entre otros, las siguientes actividades:

- A **VENTA DE BIENES:** Maquinaria liviana, herramientas; artículos y acabados para la construcción, al por mayor; insumos agrícolas; repuestos eléctricos y para automotores; vehículos.
- B **VENTA DE SERVICIOS:** Tabernas, bares, discotecas, juegos; automotores; seguridad privada.

Comercio Urbano IIIA. Está conformado por aquellos establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios de consumo urbano de alto impacto, que por su propia actividad, pueden producir contaminación del aire, del agua, requieren estacionamientos para visitantes, zonas de cargue y descargue, grandes áreas construidas, instalaciones especiales, manejo del espacio público y una localización especial, por el manejo de grandes volúmenes.

Comprende entre otros: Centros comerciales complejos; complejos empresariales; almacenes por departamentos; comercio mayorista.

Comercio Zonal IIIB. Está conformado por aquellos establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios de consumo urbano de mayor impacto, que por su propia actividad, producen contaminación del aire y/o del agua, requieren estacionamientos, instalaciones especiales y manejo del espacio público.

Comprende entre otros, las siguientes actividades: Comercio mayoritario; repuestos automotores; zona de ferreteros; talleres de reparación automotriz, latonería, pintura.

Comercio Zonal IIIC. Está conformado por aquellos establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios de consumo urbano, con un impacto social y ambiental

grandes, que debe llevar a una reglamentación especial.

Comprende entre otros, las siguientes actividades: Griles, juegos de azar, galleras, campos de tejo, campos de bolos criollos; moteles y residencias; grandes depósitos y bodegas; servicios fúnebres.

PARÁGRAFO: No se permitirán adecuaciones en las salas de velación, bodegas, depósito de materiales, estaciones de gasolina. Estos establecimientos sólo podrán funcionar en edificaciones especializadas y cumpliendo normas especiales que fijará la oficina de planeación municipal.

ARTICULO 115. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES (Ver Plano N° 11). Los establecimientos destinados a la explotación y transformación de materia prima, se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental urbanístico y social en:

- **Industria Grupo 1:** Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial. No producen incomodidades en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica o de vertimientos a los alcantarillados y no requieren más de quince (15) kilovatios de fuerza para sus equipos o maquinarias. Dentro de éstos se pueden contemplar: panaderías, zapaterías, artesanías, sastrerías, modisterías.
- **Industria Grupo 2:** Comprende aquellos establecimientos que producen impactos urbanos que requieren instalaciones adaptadas para su funcionamiento y producen contaminación acústica, atmosférica y/o vertimientos a los alcantarillados, porque trabajan con productos inflamables (pinturas y disolventes), con insumos que producen polvo, raspaduras metálicas y/o aserrín y polvo de madera, o cuyo nivel acústico en la fachada es superior a 65 decibeles y que requieren una ubicación restringida para no incomodar otros usos o actividades: carpinterías y ebanisterías, aserraderos, fábricas menores de textiles y confecciones, de alimentos y bebidas, talleres de metalmecánica y ornamentación.
- **Industria Grupo 3:** Son aquellas que por su tamaño y la magnitud de los impactos que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal sea el industrial, o en predios que les permitan rodearse de áreas de protección que eliminen o minimicen las molestias y que requieren servicios de infraestructura diferentes a los que ofrece el sector. Requerirán del concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal para su ubicación. Este grupo está conformado entre otras, por las siguientes actividades: fábrica de ladrillo, bloque, tejas y materiales cerámicos; fábrica de baldosines, prefabricados de concreto y otros elementos y productos cuya materia prima es el cemento; matadero 1¹, fábrica de alimentos concentrados para animales, abonos y fertilizantes; silos de crecimiento, tostadoras, trilladoras, etc.
- **Industria Grupo 4:** Para contrarrestar la problemática urbana por la localización

1. El Matadero Municipal lo hemos incluido dentro del sector industrial, porque exige un procesamiento como actividad productiva que no transforma la materia prima –el ganado- en nuevos productos, pero aplica una tecnología similar a la de las industrias para modificar el producto básico –la carne y las vísceras- para su consumo directo o para uso como insumo en procesos manufactureros eventuales –pieles, huesos, etc.-.

puntual y dispersa de algunos establecimientos industriales dentro del suelo urbano, se consolida un área industrial donde se ubican todas las estructuras que pueden llevar a cabo procesos compatibles entre sí, donde no sólo se mitigan los impactos ambientales, sino que se permite la homogeneización y el control de procesos de industria seca y donde se encuentran usos para actividades como fábricas menores de textiles y confecciones, de alimentos y bebidas, de artesanía, ebanistería y ornamentación. Se conoce este grupo como parques industriales.

ARTICULO 116. ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES. (Ver Plano N° 11).

Se definen como usos institucionales y de servicios a la comunidad, aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial.

- **Institucional Grupo 1:** Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:
 - a Educacional: Escuelas primarias
 - b Asistenciales: Sala cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud.
 - c Culturales y de Culto: Capillas o iglesias, salones comunales o múltiples (áreas menores a 1.000 m² construidos).
 - d Recreativos: Áreas locales para recreación pasiva y activa (parques infantiles y canchas múltiples), con edificaciones adicionales al servicio, no mayores de 100 m² construidos.
 - e Seguridad: Centros de atención inmediata de la policía.

- **Institucional Grupo 2:** Establecimientos con cubrimiento de toda la ciudad que por su magnitud o actividad producen impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Este grupo está conformado entre otras, por las siguientes actividades:
 - f Educacional: Colegios secundarios, institutos de educación especializada.
 - g Asistenciales: Centros de salud, institutos mayores para la atención al menor y al anciano.
 - h Culturales y de Culto: Centros y clubes culturales recreativos del sector (hasta 1.000 m² de construcción).
 - i Recreativos: Áreas de sector para parques (pasivos y activos) e instalaciones deportivas (polideportivos).
 - j Administrativos: Instalaciones para la administración pública y judicial.
 - k Seguridad: Puestos de Policía.

- **Institucional Grupo 3:** Establecimientos considerados especiales por su carácter único dentro del municipio y que por la magnitud de sus actividades, producen impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Por sus características de gran impacto urbano que requiere este tipo de equipamiento, requerirá para su localización, de estudios específicos y la aprobación por parte de la Oficina de Planeación Municipal, que determinará las normas para cada caso. Este grupo está conformado entre otras, por las siguientes actividades:

- l Educativos: Universidades.
- m Asistenciales: Clínicas, centros de atención especializada.
- n Culturales y de Culto: Cementerios, centros y clubes de carácter urbano (mayores a 1.000 m² construidos).
- o Recreativos: Estadios, centros deportivos, coliseos, plazas de toros, canchas multifuncionales, etc.
- p Mercadeo y abastecimiento: Plazas de mercado, ferias, centrales de abastos, mataderos.
- q Seguridad y prevención: Estaciones de bomberos, cárceles, instalaciones militares.
- r Otros: Terminales de transporte.

ARTICULO 117. ESTABLECIMIENTOS DEL SISTEMA URBANO AMBIENTAL. (Ver Plano Nº 12). Los establecimientos destinados a la prestación de servicios Recreacionales, se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental urbanístico y social en:

GRUPO 1. Parques y zonas verdes

GRUPO 2. Clubes sociales, campestres, centros deportivos, circos, parques de diversiones, zoológicos y jardín botánico.

ARTICULO 118. ESTABLECIMIENTOS ESPECIALES Son los establecimientos destinados a la prestación de usos especiales, tales como: Aeropuertos, Central de transporte, Central de abastos, central de carga, puerto seco, aduana, centro de investigación y tecnologías justificables, zonas francas.

ARTICULO 119. USOS RESTRINGIDOS.- En las zonas donde se asignan usos restringidos, su localización será definida por parte de la Oficina de Planeación Municipal, la cual podrá imponer exigencias en los casos que considere necesarios para proteger los intereses de la comunidad. Del análisis de un uso restringido se podrá decidir no permitirlo si se considera que es imposible cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos.

PARAGRAFO: Los usos restringidos sólo se permitirán en edificaciones especializadas, diseñadas y construidas cumpliendo normas especiales, tanto constructivas, como ambientales.

ARTICULO 120. USOS EXISTENTES RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS.- Los usos existentes o ya establecidos y clasificados como usos restringidos o los prohibidos que estén en pleno funcionamiento, una vez que entre en vigencia el presente acuerdo, se tolerarán hasta tanto las actividades desaparezcan del sitio de ubicación, por fenecimiento de dicha actividad, por permiso de funcionamiento, por incendio o catástrofe natural. Es el caso específico de los actuales chircales que se encuentran dentro del perímetro urbano, mezclados con vivienda y otros usos.

PARAGRAFO 1.- Cuando algunos de los casos anteriormente mencionados esté causando perjuicios de consideración y sea imposible tolerarlo, la autoridad competente procede a la fijación de un plazo máximo para su adecuación a la reglamentación dispuesta. Para su cierre o traslado según el caso, mientras desaparece no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de

capacidad de energía, ni reinstalación de servicios públicos, etc. Sólo se permitirán obras mínimas de mantenimiento, seguridad e higiene.

PARAGRAFO 2.- Cuando un uso ya establecido y no autorizado por el presente Acuerdo sea tolerado mientras desaparece, no podrá servir de justificación a los funcionarios de la Oficina de Planeación para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.

PARAGRAFO 3.- Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como usos restringidos o prohibidos, que se encuentren en funcionamiento, se podrán tolerar previo análisis de impactos urbanísticos y ambientales que realice la Administración Municipal, a excepción del uso industrial de alto impacto, los cuales quedan estrictamente prohibidos en el suelo urbano y suburbano.

ZONIFICACION DEL AREA SUBURBANA DE SAN BERNARDO SEGÚN USOS DEL SUELO:

ARTICULO 121. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS: La construcción del modelo de ordenamiento dla zona suburbana de San Bernardo, debe responder a los siguientes criterios:

- Es necesario identificar los proyectos que sean viables de ejecutar en el corto, mediano y largo plazos y que permitan estructurar y sacar adelante el esquema.
- Se debe establecer una normatividad para cada área o sector de acuerdo con su vocación y como respuesta al diagnóstico elaborado.
- Los proyectos deben estar respaldados en el plan de inversiones para que su ejecución efectivamente se pueda dar.

De acuerdo con lo anterior, procederemos a establecer los lineamientos generales para cada sector específico del sector suburbano, así:

- ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (uso principal)
- ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS
- ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL.
- ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA
- AREA DE PROTECCION AMBIENTAL
- AREAS DE EXPANSION URBANA.

ARTICULO 122. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Comprende toda la franja oriental de la carrera 3ª desde la calle 6ª hacia el norte (manzanas 002, 011B, 011 C); el sector oriental de la carrera 2ª; (manzanas 004 y 010); el sector de la manzana 007, comprendido entre la Escuela y el Colegio San Bernardo; el costado sur de la calle 3ª (manzana 010); la manzana 009; todo el costado occidental de la manzana 008 y la Urbanización Divino Niño (manzana 013) ésta última se encuentra en una etapa

incipiente de desarrollo y está destinada para vivienda de interés social.

ARTICULO 123. ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL: Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para el soporte de la vida suburbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

Equipamientos colectivos que identifican las zonas para el desarrollo de instalaciones especializadas en la prestación de servicios educativos (adecuación y dotación del Colegio Integrado San Bernardo y de la Escuela San Bernardo dla zona suburbana), de salud (adecuación del Centro de Salud de 2º nivel), culturales (la biblioteca del Colegio), de bienestar social (adecuación y dotación del Hogar Infantil, del Programa para la Tercera Edad y el Centro de Nutrición del ICBF) y de culto (iglesia católica y de otros credos).

Equipamientos deportivos y recreativos, para el desarrollo de instalaciones deportivas y recreativas (cancha de fútbol, canchas multifuncionales y parque infantil).

Senderos peatonales, que a la vez que constituyen en algunos casos zonas de protección ambiental (río Margua), cumplen otras funciones relacionadas con la contemplación y la recreación pasiva. Acá cabe mencionar la construcción y dotación de una zona recreativa ambiental importante que ligue la plazoleta que se formó entre la iglesia católica y el centro de salud con la cancha de fútbol en la parte alta para conformar el espacio cívico y recreativo – deportivo que permita aglutinar las principales actividades de la comunidad.

Servicios urbanos básicos, que delimitan las zonas para edificaciones e instalaciones de servicios relacionados con la seguridad ciudadana, la defensa (el Puesto de Policía), el abastecimiento de alimentos (una plaza de mercado, ya sea en el centro cívico o en el desarrollo planteado para vivienda de interés social al sur dla zona suburbana), los recintos feriales (alrededor de la Planta de Sacrificio nueva), el cementerio y los servicios funerarios (construcción del anfiteatro), los servicios de la administración pública (la Oficina del Corregidor y otras dependencias), los servicios públicos y de transporte (adecuación de un paradero de transportes). Las redes y equipamientos necesarios para el abastecimiento de agua potable (captación y planta de tratamiento), el saneamiento (modernización y ampliación de la red de desagües sanitarios y construcción de la red de desagües de aguas lluvias, lagunas de oxidación y manejo de los vertimientos antes de conectarlos con las fuentes hídricas) , la energía y el gas, los teléfonos (ampliación y modernización de las redes) , las basuras (su recolección y disposición final en rellenos sanitarios), entre otras.

ARTICULO 124. ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS: A pesar del incipiente desarrollo de la actividad comercial y de servicios diferentes a los institucionales que existe en la actualidad, pues la mayoría de los primeros se encuentra ligado a la vivienda, es necesario plantear áreas especializadas donde sea factible, mediante construcciones nuevas y/o adecuación de las existentes, la especialización en este tipo de actividad.

Se recomienda crear una zona de primer orden, sobre la carrera 3, entre las calles 13 y 15, (barrios Santa Lucía y Centenario), teniendo como elementos integradores la plaza de mercado y el matadero municipal, para lo cual se establecerá la reglamentación correspondiente.

Se crean unas zonas de segundo orden, de menor escala, que sirvan como polos de desarrollo en el suministro de servicios a escala local, en los barrios Prados de Belén y Santa Rita. La primera incluye la estación de servicio y los lotes aledaños, sobre la carrera 3ª y serviría a todo el sector sur oriental de nuevo desarrollo, y la segunda, que comprende los predios donde se separan las carreras 5ª y 5A, frente al Hospital, serviría al sector sur del casco urbano, también en etapa incipiente de desarrollo.

ARTICULO 125. ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL: Es la que designa el suelo del Centro Tradicional de San Bernardo como núcleo fundacional, para localización de actividades que responden a las funciones de carácter central. Allí conviven usos de vivienda, comercio, servicios y dotacionales.

Se identificó como tal la zona conformada por las manzanas: 1, 3, 5 y 6, todas sobre la vía principal (carrera 3ª), donde se concentran los principales establecimientos públicos y privados.

Los proyectos propuestos para esta zona buscan la consolidación de actividades que en la actualidad se están dando; la conexión de las estructuras urbanas existentes, a través de la jerarquización de las vías y la reglamentación de los flujos vehiculares; la transformación de las estructuras urbanas deterioradas, haciendo énfasis en la conservación de aquellos inmuebles que por sus características, sean representativos del patrimonio arquitectónico e histórico de San Bernardo.

Se debe establecer una jerarquización de las vías, indicando su sentido de circulación, su perfil y la reglamentación de los sitios de estacionamiento y descargue de mercancías.

ARTICULO 126. ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL: En la zona suburbana se identificaron dos áreas que ameritan este tipo de intervención, y son las correspondientes a las manzanas 11A y 014, ambas por problemas de deslizamientos e inestabilidad de los terrenos, que obligan a darles un tratamiento especial para la reubicación de las familias allí asentadas.

ARTICULO 127. ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL: Dentro De la zona suburbana de San Bernardo, no se identificó una actividad industrial como tal, dándole este carácter al procesamiento de carnes, mediante la planta de sacrificio, para la cual se plantea su reubicación a un terreno cercano al actual, pero con una mejor dotación, quedando delimitada por el norte con la vía principal de acceso y por el sur con la zona recreativa y deportiva de la cancha de fútbol, mediante la construcción de la variante de occidente.

ARTICULO 128. AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: En San Bernardo se presentan alguno problemas de ubicación de las viviendas en terrenos de altas pendientes y una alta densidad de vegetación y en algunos casos problemas de erosión, que obligan a su reubicación, destinando estas áreas con tratamiento de protección ambiental y corresponden al sector medio de la manzana 015, zona norte de la manzana 11A, entre la planta de sacrificio y la estación de servicio, el costado occidental de la manzana 009, y en la zona sur oriental dla zona suburbana de San Bernardo.

ARTICULO 129. AREAS DE EXPANSION URBANA: Son aquellas áreas que se

puedan incorporar para el uso urbano durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse mediante planes parciales.

Se consideraron las siguientes áreas:

- ◆ Los predios comprendidos a lado y lado de la variante occidental desde la Planta de Sacrificio hasta el costado norte de la Cancha de Fútbol y la cancha multifuncional, con un ancho promedio de cuarenta metros.
- ◆ La franja de terreno formada por la unión entre la variante y la carrera 4ª y calle 5ª.
- ◆ El terreno destinado para desarrollar un programa de vivienda de interés social al sur de la zona suburbana, en predios de la Vereda Limoncito.

La expansión urbana para la zona suburbana de san Bernardo tienen un área de 4.15 Ha Aprox.

ZONIFICACIÓN DEL ÁREA SUBURBANA DE SAMORE SEGÚN TRATAMIENTOS URBANOS:

ARTICULO 130. TRATAMIENTOS: De acuerdo con las consideraciones anteriores, se definieron los siguientes tratamientos, que se espacializan en el Plano N° 12, así:

1. Conservación
2. Consolidación
3. Mejoramiento Integral
4. Renovación
5. Desarrollo

ARTICULO 131. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Quedó establecido en el Artículo 106 del presente Acuerdo y comprende únicamente las manzanas correspondientes al área de actividad central, puesto que no existe una unidad de estilo o elementos que valga la pena conservar, pues no hay una tipología característica de la región.

ARTICULO 132. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Para dar respuesta a las diferentes situaciones que presenta el Centro Suburbano de San Bernardo, donde se puede constatar que la densidad de ocupación y de construcción son bajas, permitiendo en consecuencia que se transformen de tal manera que no se desvaloricen y las manzanas puedan tener un desarrollo a largo plazo coherente. Dentro de esta categoría se consideraron las manzanas 010 y 014, en el costado oriental.

Con este tratamiento se busca además consolidar los diferentes usos, para evitar expansiones innecesarias de la zona suburbana que eleven los costos de instalación de nuevas redes y dispersión de los servicios complementarios.

ARTICULO 133. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: Como quedó establecido en el Artículo 108 del presente Acuerdo. Esta situación se presenta en la

mayor parte del área suburbana y corresponde a las siguientes áreas: costado noroccidental de la carrera 3ª, desde el cementerio hasta la Planta de Sacrificio, las manzanas 011A, 011B y 011C, 002, 004, costado suroccidental de la manzana 008 y 009; el área correspondiente a la cancha de fútbol y la cancha multifuncional anexa a la urbanización Divino Niño, también se designa este tratamiento al norte de la zona sub-urbana de San Bernardo costado oriental y occidental de la cra 3ra .

ARTICULO 134. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN: Dentro de este tratamiento se consideraron dos áreas específicas, a saber: la cuña formada en la manzana 011A donde se presentan fuertes problemas de deslizamiento por inestabilidad de los terrenos y el área ocupada actualmente por el Centro de Salud, por haberse construido sobre un acuífero, que obliga a su reubicación, también en la zona sur de la manzana 010, manzana 009 costado occidental, al sur de la manzana 008 costado occidental, ya que estas viviendas se afectan por la línea de alta tensión .

ARTICULO 135. TRATAMIENTO DE DESARROLLO: En la zona suburbana de San Bernardo existe un área muy pequeña susceptible de darle este tratamiento y corresponde básicamente al terreno ocupado por la Urbanización Divino Niño (manzana 013) y el costado occidental de la manzana 008 que en la actualidad no tiene definido su paramento.

ASIGNACIÓN DEL USO SUELO

ARTICULO 136. REGLAMENTO DE ORDENACIÓN. Para cada una de las zonas de actividad en las que se divide el suelo suburbano de San Bernardo, de acuerdo con el tipo de tratamiento urbano que le corresponda, se asignan los usos de suelo principal, complementario y restringido; el frente y área mínimos; los índices de ocupación y construcción mínimos y máximos; las alturas mínima y máxima; patios, antejardines, aislamientos y voladizos, según los cuadros de interrelaciones que se presentan en el capítulo de anexos. (Ver Plano N° 13 de **Uso Potencial Propuesto**).

ARTICULO 137. CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. Los establecimientos que prestarán los servicios y usos previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial se clasifican igual que para la cabecera municipal (Ver Artículo 114).

ARTICULO 138. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES (Ver Plano N° 10). Los establecimientos destinados a la explotación y transformación de materia prima, se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental urbanístico y social , de acuerdo con lo establecido en el Artículo 115 para el casco urbano de Toledo.

ARTICULO 139. ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES. (Ver Plano N° 10). Se definen como usos institucionales y de servicios a la comunidad, aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial. Para su clasificación, ver Artículo 116 de este Acuerdo.

ARTICULO 140. ESTABLECIMIENTOS DEL SISTEMA SUBURBANO AMBIENTAL. (Ver Plano N° 15). Los establecimientos destinados a la prestación de servicios Recreacionales, se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental urbanístico y social según su descripción hecha en el Artículo 117 del presente Acuerdo.

ARTICULO 141. ESTABLECIMIENTOS ESPECIALES No existe este tipo de establecimientos dentro dla zona suburbana.

ARTICULO 142. USOS RESTRINGIDOS.- No existe este tipo de establecimientos dentro dla zona suburbana.

ARTICULO 143. USOS EXISTENTES RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS.- En la zona suburbana de San Bernardo no se detectaron.

ZONIFICACION DEL AREA SUBURBANA DE SAMORE SEGÚN USOS DEL SUELO:

ARTICULO 144. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS: La construcción del modelo de ordenamiento dla zona suburbana de Samoré, debe responder a los siguientes criterios:

- Es necesario identificar los proyectos que sean viables de ejecutar en el corto, mediano y largo plazos y que permitan estructurar y sacar adelante el esquema.
- Se debe establecer una normatividad para cada área o sector de acuerdo con su vocación y como respuesta al diagnóstico elaborado.
- Los proyectos deben estar respaldados en el plan de inversiones para que su ejecución efectivamente se pueda dar.

De acuerdo con lo anterior, procederemos a establecer los lineamientos generales para cada sector específico del sector suburbano, así:

- ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (uso principal)
- ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS
- ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL.
- ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA
- AREA DE PROTECCION AMBIENTAL
- AREAS DE EXPANSION URBANA.

ARTICULO 145. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Comprende las siguientes manzanas: 005 en su costado oriental, norte y sur, 006 completa, 007 en su costado noroccidental (calle 4ª con carrera 4ª).

ARTICULO 146. ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL: Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para el soporte de la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

La manzana 003 que se encuentra afectada por la línea de alta tensión se estableció que debe ser destinada a usos diferentes al de vivienda que tiene actualmente, convirtiendo su costado suroccidental en zona verde de recreación pasiva.

La parte media de la manzana 002, debido a que complementaría el uso existente en el costado sur de la misma, el cual se encuentra destinado a servicios cívico religiosos.

ARTICULO 147. ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS: Se consideró para esta actividad la parte sur de la manzana 001, debido a que en la actualidad se concentran allí la mayoría de los establecimientos de tipo comercial y de servicios que existen en la zona suburbana.

ARTICULO 148. ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL: Comprende el costado sur de la manzana 002 (sobre la calle 6ª) y la manzana 004 en su totalidad, debido a que en estas dos áreas se encuentran todos los servicios educativos y demás relacionados con la actividad urbana.

ARTICULO 149. ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL: Es la que designa un suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinen armónicamente zonas de vivienda, comercio y servicios, pequeñas industrias y dotacionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas.

Dentro de esta área, quedaron contempladas las siguientes manzanas: la parte norte de las manzanas 001 y 002 y la parte media sur de la manzana 008.

ARTICULO 150. ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA: No se encontraron elementos relacionados con esta actividad en la zona suburbana, recomendándose incluso el traslado o suspensión de la planta de sacrificio que existe actualmente, debido a que ni cumple con los requerimientos mínimos para su desarrollo, ni cuenta con una demanda suficiente para fortalecer dicha actividad.

ARTICULO 151. AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Son aquellas que pudiendo estar en el área suburbana, por las características de su topografía, hidrografía, clima, flora, fauna, paisaje y otras condiciones especiales, constituyen factores determinantes que ameritan la protección y conservación inalterable de sus condiciones ambientales, tales como la ronda de la Quebrada Guaduas, el derecho de vía del oleoducto y de la línea de alta tensión.

ARTICULO 152. AREAS DE EXPANSION URBANA: Son aquellas áreas que se puedan incorporar para el uso urbano durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse mediante planes parciales.

- ◆ El terreno comprendido entre el costado occidental de la manzana 001 y la ronda

de la Quebrada Guaduas.

- ◆ El terreno comprendido entre el costado nororiental de la manzana 002 y el derecho de vía de la línea de alta tensión.
- ◆ El área que completa y regulariza la manzana 006 por sus costados oriental y sur, limitando con el derecho de vía de la línea de alta tensión.
- ◆ El área que completa y regulariza la manzana 008 por su costado oriental, limitando con el derecho de vía de la línea de alta tensión.
- ◆ La expansión urbana para la zona suburbana de Samore tienen un área de 2.47 Ha Aprox.

ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA SEGÚN TRATAMIENTOS URBANOS:

ARTICULO 153. TRATAMIENTOS: De acuerdo con las consideraciones anteriores, se definieron los siguientes tratamientos, que se espacializan en el Plano N° 12, así:

1. Conservación
2. Consolidación
3. Mejoramiento Integral
4. Renovación
5. Desarrollo

ARTICULO 154. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Define con precisión las áreas con valores patrimoniales y establece para éstas un tratamiento preferencial por parte de la administración, de tal manera que eleven realmente sus condiciones ambientales y de funcionamiento con base en la recuperación de sus calidades urbanísticas y arquitectónicas.

Por sus características, se le da este tratamiento a toda el área catalogada como de actividad central (costado sur de la manzana 002 y la manzana 004 completa).

ARTICULO 155. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Por estar muy poco desarrolladas, se contemplaron en esta categoría: el costado oriental de la manzana 005, la manzana 006 y el costado norte de la manzana 008.

ARTICULO 156. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: Este tratamiento orienta las actuaciones de planeamiento tendientes a corregir, completar, reformar y regularizar las deficiencias urbanísticas y las condiciones precarias de habitabilidad con que surgieron los barrios por la falta de una normatividad que hubiera orientado su desarrollo. Esta situación se presenta en las manzanas 001, la mitad norte de la manzana 002, los costados norte y oriente de la manzana 007 y el costado oriental de la manzana 009.

ARTICULO 157. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN: El tratamiento de Renovación Urbana está encaminado a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas dla zona suburbana que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social, o que presenten potencialidad de desarrollo en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial, que no han sido explotadas.

Comprende las siguientes áreas: los predios de las manzanas 005, 007 y 009 que se

encuentran del costado occidental de la Quebrada Guaduas, por quedar por fuera del perímetro de servicios y formar parte de la zona de reserva ambiental de la misma; la mayor parte de la manzana 003, afectada por la línea de alta tensión que bordea el costado oriental de la zona suburbana de sur a norte, y la parte sur de la manzana 009, dada su proximidad a la ronda de la quebrada antes mencionada, también se designa este tratamiento al sur de la zona sub-urbana de Samore costado occidental de la Cra 4a puesto que se debe mantener el aislamiento dado por la ronda de la quebrada Guaduas por esta razón se designa este tratamiento.

ARTICULO 158. TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Es el tratamiento que se aplica a todos aquellos predios que se van a incorporar al desarrollo urbano, que están localizados tanto en suelo suburbano como de expansión.

Dentro de esta categoría se contempló únicamente la parte media de la manzana 008 (sobre la carrera 4ª) y un lote en el costado oriental de la manzana 006 que colindaría con el área de reserva ambiental derivada de la línea de alta tensión.

ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 159. REGLAMENTO DE ORDENACIÓN. Para cada una de las zonas de actividad en las que se divide el suelo suburbano de Samore, de acuerdo con el tipo de tratamiento urbano que le corresponda, se asignan los usos de suelo principal, complementario y restringido; el frente y área mínimos; los índices de ocupación y construcción mínimos y máximos; las alturas mínima y máxima; patios, antejardines, aislamientos y voladizos, según los cuadros de interrelaciones que se presentan en el capítulo de anexos. (Ver Plano N° 13 de Uso Potencial Propuesto).

ARTICULO 160. CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. Los establecimientos que prestarán los servicios y usos previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial se clasifican igual que para la cabecera municipal (Ver Artículo 114).

ARTICULO 161. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES (Ver Plano N° 10). Los establecimientos destinados a la explotación y transformación de materia prima, se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental urbanístico y social, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 115 para el casco urbano de Toledo.

ARTICULO 162. ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES. (Ver Plano N° 10). Se definen como usos institucionales y de servicios a la comunidad, aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial. Para su clasificación, ver Artículo 116 de este Acuerdo.

ARTICULO 163. ESTABLECIMIENTOS DEL SISTEMA SUBURBANO AMBIENTAL. (Ver Plano N° 15). Los establecimientos destinados a la prestación de servicios Recreacionales, se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental urbanístico y social según su descripción hecha en el Artículo 117 del presente

Acuerdo.

ARTICULO 164. ESTABLECIMIENTOS ESPECIALES No existe este tipo de establecimientos dentro dla zona suburbana.

ARTICULO 165. USOS RESTRINGIDOS.- No existe este tipo de establecimientos dentro dla zona suburbana.

ARTICULO 166. USOS EXISTENTES RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS.- No existe este tipo de establecimientos dentro dla zona suburbana.

ZONIFICACION DEL AREA SUBURBANA DE GIBRALTAR SEGÚN USOS DEL SUELO:

ARTICULO 167. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS: La construcción del modelo de ordenamiento dla zona suburbana de San Bernardo, debe responder a los siguientes criterios:

- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (uso principal)
- ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS
- ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL.
- ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA
- AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL.
- AREAS DE EXPANSION URBANA.

ARTICULO 168. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Dentro de esta categoría se consideraron todos los predios de las siguientes manzanas: 011, 013, 016, 018 y 019; al igual que la manzana 004, pero excluyendo los predios de su costado occidental, por quedar afectados por la ronda de la Quebrada La Colonia.

ARTICULO 169. ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL: Es la zona donde se encuentran localizados los servicios necesarios para el soporte de la vida suburbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas: Equipamientos colectivos que identifican las zonas para el desarrollo de instalaciones especializadas en la prestación de servicios educativos (adecuación y dotación del colegio y la escuela del casco urbano), de salud (adecuación del Centro de Salud de 2º nivel), de bienestar social (adecuación y dotación del Hogar Infantil) y de culto. Equipamientos deportivos y recreativos, para el desarrollo de instalaciones deportivas y recreativas (polideportivos de la escuela y del colegio y canchas multifuncionales). Parques (existe solo uno), que cumple funciones relacionadas con la contemplación y la recreación pasiva. Comprende las manzanas: 008, 005, 007, 009, 010 y 012, donde se encuentran los diferentes servicios antes mencionados.

ARTICULO 170. ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS: Carece de este tipo de servicios, teniendo sus habitantes que recurrir al municipio vecino de Cubará (Boyacá). La situación se extiende incluso al mismo sistema de recolección de basuras.

ARTICULO 171. ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL: Teniendo en cuenta que muchos de los servicios existentes actualmente se encuentran ubicados en una zona fácilmente inundable y que forma parte de la ronda de la Quebrada La Colonia, es necesario buscar su reubicación, por lo que se aprovechó que las manzanas 014, 015 y 017 se encuentran muy poco desarrolladas y en la última existe el templo católico con su casa cural, se recomienda el traslado de las dependencias oficiales a este terreno para conformar el núcleo de la zona suburbana.

ARTICULO 172. ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL: Es la que designa un suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinen armónicamente zonas de vivienda, comercio y servicios, pequeñas industrias y dotacionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas.

Esta área corresponde a la manzana 002, ubicada en el costado oriental de la carrera 4ª, vía principal de comunicación con los otros Zonas Suburbanas y la cabecera municipal, donde se desarrollarían proyectos de vivienda al igual que se fortalecería el Colegio Agrícola de Gibraltar.

ARTICULO 173. ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA: No se conocen establecimientos relacionados con esta actividad, dentro del área.

ARTICULO 174. AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Son aquellas que pudiendo estar en el área suburbana, por las características de su topografía, hidrografía, clima, flora, fauna, paisaje y otras condiciones especiales, constituyen factores determinantes que ameritan la protección y conservación inalterable de sus condiciones ambientales, que en caso de la zona suburbana de Gibraltar corresponde exclusivamente a la ronda de la Quebrada La Colonia.

ARTICULO 175. AREAS DE EXPANSION URBANA: Son aquellas áreas que se puedan incorporar para el uso urbano durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse mediante planes parciales. Quedaron contempladas las siguientes áreas:

Quedaron contemplados los siguientes globos de terreno:

- ◆ El predio al oriente de la vía principal (carrera 4ª), entre el Centro de Salud y la prolongación del límite sur de la manzana 019, en una franja de setenta y cinco metros (75.00 m.) de ancho aproximadamente.
- ◆ El terreno que falta para regularizar el costado sur de la zona suburbana, conformado por las manzanas 017, 018 y 019.

La expansión urbana para la zona suburbana de Gibraltar tienen un área de 4.8 Ha Aprox.

ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA SEGÚN TRATAMIENTOS URBANOS:

ARTICULO 176. TRATAMIENTOS: De acuerdo con las consideraciones anteriores, se definieron los siguientes tratamientos, que se espacializan en el Plano N° 12, así:

1. Conservación
2. Consolidación
3. Mejoramiento Integral
4. Renovación
5. Desarrollo

ARTICULO 177. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. No existen inmuebles dentro de la zona suburbana que ameriten esta categoría, debido a la precariedad de las soluciones allí planteadas y a su escaso, casi nulo desarrollo.

ARTICULO 178. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Para dar respuesta a las diferentes situaciones que presenta la zona suburbana de Gibraltar, donde se puede constatar que la densidad de ocupación y de construcción son bajas, permitiendo en consecuencia que se transformen de tal manera que no se desvaloricen y las manzanas puedan tener un desarrollo a largo plazo coherente. Comprende las manzanas: 007, 008, 010, 011, 012 y 015, teniendo las dos primeras el carácter de servicios comunales (telecomunicaciones, salón comunal, escuela, puesto de salud, etc.).

ARTICULO 179. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: Este tratamiento orienta las actuaciones de planeamiento tendientes a corregir, completar, reformar y regularizar las deficiencias urbanísticas y las condiciones precarias de habitabilidad con que surgieron los barrios por la falta de una normatividad que hubiera orientado su desarrollo. Esta situación se presenta en la mayor parte del área urbanizada. Este tratamiento es una categoría que implica no sólo definir normas para las construcciones, sino que especifica el tipo de intervenciones que debe realizarse en cada zona, es decir que define proyectos y programas a escala zonal y vecinal. Dentro de esta categoría quedaron las siguientes manzanas: 002 (ambos costados de la carrera 4ª entre la Quebrada la Colonia y el acceso desde la zona suburbana de Samoré); 004, excluyendo algunos lotes en su costado noroccidental afectados por la ronda de la quebrada; 005, 009, 013, 014, 016 y 017.

ARTICULO 180. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN: El tratamiento de Renovación está encaminado a recuperar y/o transformar las áreas afectadas por la ronda de la Quebrada La Colonia a todo lo largo del costado occidental y noroccidental, pues son zonas fácilmente inundables. Comprende las manzanas: 003, 004 en su costado noroccidental, 006 y 009, ocupadas en la mayoría de los casos por entidades gubernamentales.

ARTICULO 181. TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Es el tratamiento que se aplica a todos aquellos predios que se van a incorporar al desarrollo urbano, que están localizados tanto en suelo suburbano como de expansión. La definición de las normas de este tratamiento está en relación directa con varios de los objetivos principales del Esquema de Ordenamiento Territorial, especialmente los relacionados con fomentar el

desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P.) y Vivienda Mínima (V.M.), así como la exigencia de superar el desarrollo predio a predio, incorporando al municipio sectores “completos”, con las infraestructuras y las dotaciones adecuadas. Igualmente este tratamiento tiene que ver con la necesidad de obtener el suelo de protección dentro del municipio, especialmente en las zonas de expansión para consolidar la estructura urbana propuesta. En este caso corresponde únicamente a las manzanas 018 y 019 dentro del perímetro actual y la franja del costado oriental de la carrera 4ª, desde el Centro de Salud hacia el sur, en los terrenos denominados como La Pista y la franja de terreno entre la iglesia (manzana 17 y el costado sur occidental de la manzana 19). Con estos dos terrenos, se busca regularizar la forma del casco urbano dla zona suburbana, logrando además darle solución a la falta de terreno producto del desplazamiento de la población ubicada sobre la ronda de la quebrada y como futura zona para el asentamiento de población nueva.

ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 182. REGLAMENTO DE ORDENACIÓN. Para cada una de las zonas de actividad en las que se divide el suelo suburbano de Gibraltar, de acuerdo con el tipo de tratamiento urbano que le corresponda, se asignan los usos de suelo principal, complementario y restringido; el frente y área mínimos; los índices de ocupación y construcción mínimos y máximos; las alturas mínima y máxima; patios, antejardines, aislamientos y voladizos, según los cuadros de interrelaciones que se presentan en el capítulo de anexos. (Ver Plano N° 13 de Uso Potencial Propuesto).

ARTICULO 183. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. Los establecimientos que prestarán los servicios y usos previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial se clasifican igual que para la cabecera municipal (Ver Artículo 114).

ARTICULO 184. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES (Ver Plano N° 10). Los establecimientos destinados a la explotación y transformación de materia prima, se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental urbanístico y social , de acuerdo con lo establecido en el Artículo 115 para el casco urbano de Toledo.

ARTICULO 185. ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES. (Ver Plano N° 10). Se definen como usos institucionales y de servicios a la comunidad, aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial. Para su clasificación, ver Artículo 116 de este Acuerdo.

ARTICULO 186. ESTABLECIMIENTOS DEL SISTEMA SUBURBANO AMBIENTAL. (Ver Plano N° 10). Los establecimientos destinados a la prestación de servicios Recreacionales, se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental urbanístico y social según su descripción hecha en el Artículo 117 del presente Acuerdo.

ARTICULO 187. ESTABLECIMIENTOS ESPECIALES Son los establecimientos destinados a la prestación de usos especiales, tales como: Aeropuertos, Central de Transporte, Central de Abastos, Central de Carga, Puerto Seco, Aduana, Centro de Investigación y Tecnologías Justificables, Zonas Francas, etc.

ARTICULO 188. USOS RESTRINGIDOS.- En las zonas donde se asignan usos restringidos, su localización será definida por parte de la Oficina de Planeación Municipal, la cual podrá imponer exigencias en los casos que considere necesarios para proteger los intereses de la comunidad. Del análisis de un uso restringido se podrá decidir no permitirlo si se considera que es imposible cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos.

PARAGRAFO: Los usos restringidos sólo se permitirán en edificaciones especializadas, diseñadas y construidas cumpliendo normas especiales, tanto constructivas, como ambientales.

ARTICULO 189. USOS RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS.- No se detectaron dentro de la zona suburbana usos de esta naturaleza.

Quedaron contemplados lo siguientes globos de terreno:

- ◆ El predio al oriente de la vía principal (carrera 4ª), entre el Centro de Salud y la prolongación del límite sur de la manzana 019, en una franja de setenta y cinco metros (75.00 m.) de ancho aproximadamente.
- ◆ El terreno que falta para regularizar el costado sur de la zona suburbana, conformado por las manzanas 017, 018 y 019.
- ◆ La expansión urbana para la zona suburbana de Gibraltar tienen un área de 4.8 Ha Aprox.

ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 190. Denominase reglamento de Lotificación, al conjunto de normas, disposiciones y procedimientos para parcelar o urbanizar, mediante la subdivisión o fraccionamiento de globos de terreno rurales, o urbanos, para uso público o privado.

ARTICULO 191. El reglamento de Lotificación es un instrumento ordenador y regulador del uso del suelo mediante el cual se obtienen las condiciones básicas para el logro de una mejor calidad de vida; como tal, las personas jurídicas o naturales que deseen llevar a cabo, particiones, lotificaciones, divisiones, subdivisiones, parcelaciones o urbanizaciones, de globo de terreno urbano, suburbano o rural deberán someterse a las normas estipuladas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 192. La aplicación de las disposiciones aquí contenidas, estará a cargo de Planeación Municipal, quien estudiará y aprobará o rechazará, las particiones, lotificaciones, divisiones, subdivisiones, parcelas, urbanizaciones presentadas a su consideración dentro de la jurisdicción municipal, siempre de acuerdo con lo estipulado en la zonificación y en cumplimiento de las normas y especificaciones, control e interventoría, recibo y mantenimiento de las obras, establecidas por la

Oficina de Servicios Públicos, la Empresa de Energía, Telecom, la Secretaría de Obras Públicas, como entidad ejecutora del Plan Vial, la Personería como receptor de los compromisos de cesión y supervisor de garantías de los urbanizadores y por último, el Alcalde como primera autoridad del municipio, asesorado por todas las entidades involucradas, quien ordena la celebración de convenios y dispone de multas por infracciones al estatuto.

ARTICULO 193. URBANIZACIONES Y/O CONJUNTOS CERRADOS. Todo proyecto de urbanización, condominio o conjunto cerrado, dentro del perímetro urbano o suburbano contemplado como suelo de expansión urbana, deberá diseñarse de tal manera que cumpla con el tratamiento y usos señalados en los mapas oficiales y el reglamento de ordenación teniendo en cuenta además, las siguientes condiciones básicas:

- ◆ Reservar espacios adecuados para la edificación y sus anexos, en correspondencia con los usos contemplados en el reglamento de ordenación. Además de las zonas comunales, comerciales e industriales para prever espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos.
- ◆ Racionalizar el área destinada a la malla vial y establecer los vínculos con las vías principales del plan vial, en coordinación con la Oficina de Planeación Municipal.
- ◆ Ofrecer y garantizar condiciones ambientales óptimas, a través de una buena orientación, el aprovechamiento de las brisas, los vientos, el paisaje y el respeto por los recursos naturales y el medio ambiente.
- ◆ Ajustar el diseño de las manzanas a las condiciones especiales topográficas que tiene Toledo y aprovechar las características naturales de los suelos para obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias y un diseño funcional y económico para las redes de los servicios públicos.
- ◆ No ocupar con urbanizaciones o parte de ellas, las rondas de los ríos y quebradas, sitios insalubres, terrenos pantanosos, inundables o erosionables, humedales y terrenos fuera del perímetro urbano; ni construir en áreas de preservación ambiental o terrenos de relleno no aptos para desarrollos urbanos.
- ◆ Los propietarios o interesados en desarrollar programas fuera del perímetro urbano deberán hacer consulta previa a Planeación Municipal y garantizar la dotación adecuada de los servicios públicos indispensables, además de cumplir con los criterios y las normas de uso suburbano.
- ◆ Las manzanas, no deben exceder los 250 metros entre vías vehiculares, ni los 100 metros entre vías peatonales. Su diseño debe tender a minimizar áreas y costos en vías, especialmente en los asentamientos de densidad alta.

Los lotes deben reunir los siguientes requisitos:

- ◆ Acceso inmediato a una vía pública o a un área interior comunal.
- ◆ Posibilidad inmediata de conexión de los servicios básicos.
- ◆ Formas fácilmente deslindables.
- ◆ La proporción entre el frente y el fondo de un lote, será superior a 1:1 e inferior a 1:3.5.
- ◆ El área destinada a escuelas o preescolar, deberá vincularse preferencialmente el área verde.

- ◆ El área destinada a área verde, no podrá tener usos diferentes.
- ◆ Cuando un predio se encuentre afectado por vías previstas en el plan vial V-1, V-2, V-3 y V-4 y deba estar esta área cedida al municipio, hay obligación de hacerlo gratuitamente, hasta el 7% del área del predio, si excede la vía este porcentaje, el municipio podrá adquirirla mediante negociación con el propietario, con base en lo dispuesto por la legislación vigente. Lo contemplado en este literal rige para predios ya desarrollados, en predios por desarrollar la cesión se hará con cargo al porcentaje de área que la ley fija para cesiones.
- ◆ Con excepción de estas vías, el urbanizador está obligado a ceder al municipio, todas las áreas que comprendan las vías, tanto vehiculares como peatonales, debidamente construidas. Salvo el caso de los conjuntos, agrupaciones o condominios cerrados debidamente aprobados.
- ◆ Se evitarán las servidumbres de todo tipo y solamente se permitirán aquellas indispensables para la instalación de redes de servicio
- ◆ Los lotes de esquina, tendrán áreas y dimensiones suficientes como para permitir un tratamiento especial de diseño (un mínimo de 10% más, de la superficie del lote tipo).

ARTICULO 194. Un lote se puede subdividir en dos o más partes cuando los lotes resultantes cumplan con las normas de “frentes y áreas” correspondientes al uso, al área y a la densidad. **(Ver anexo sobre Normatividad).**

PARAGRAFO 1º: Para aquellas urbanizaciones o divisiones de lotes, cuya extensión sea menos de dos (2) hectáreas, la cesión se hará en dinero, directamente a la Tesorería, al precio comercial del terreno urbanizado. A tal efecto se creará un Fondo Especial de Desarrollo Municipal, con destinación específica para compra de terrenos, adecuación, construcción, dotación y mantenimiento de las áreas verdes, recreativas y/o comunales, mobiliario urbano, espacio público en zonas que presentan mayor déficit de tales áreas.

PARAGRAFO 2º: Cuando los propietarios de lotes de una urbanización, debidamente organizados en asociación, cooperativa, acción comunal, etc., deseen responsabilizarse por el cuidado y mantenimiento de los parques y zonas comunales, Planeación Municipal podrá autorizar la elaboración de un convenio entre municipio y propietarios.

ARTICULO 195. PARCELACIONES, CONDOMINIOS, AGRUPACIONES O CONJUNTOS CAMPESTRES. Todo proyecto de parcelación, condominio, agrupación o conjunto campestre, deberá diseñarse, teniendo en cuenta, las siguientes condiciones básicas:

Para el fraccionamiento de un globo de terreno rural, para uso público o privado, cuyo fin principal sea la vivienda y tenga como propósito secundario la explotación agropecuaria, las parcelaciones deberán ceñirse a la ley 160 de 1994 para efectos del presente estatuto y en coherencia con el reglamento de zonificación, las parcelaciones, condominios, agrupaciones o conjuntos campestres se clasifican según el uso de su suelo así:

- ◆ En las parcelas para vivienda y/o actividades de transición urbano-rural, en concentraciones suburbanas ubicadas en el área rural, los globos de terreno no podrán ser menores de tres (3) hectáreas y/o los solares para vivienda tendrán un área no inferior a mil seiscientos (1.600) metros cuadrados cada uno.

- ◆ Para que un globo de terreno, de estas características, pueda ser parcelado, debe reunir los siguientes requisitos:
- ◆ Estar ubicado en el área rural y obtener de Planeación Municipal certificación de cambio de uso rural a suburbano.
- ◆ Tener acceso directo a una vía pública
- ◆ No contaminar ríos o quebradas, ni las rondas mecánicas.
- ◆ Estar alejado de espacios insalubres y/o peligrosos (áreas de alto riesgo).
- ◆ Posibilidad de contar con el suministro de agua apta para el consumo humano.
- ◆ Tratamiento de las aguas servidas (Auto-abastecimiento de servicios para evacuación y tratamiento de aguas servidas).
- ◆ Posibilidad de conexión a la red eléctrica o Auto-abastecimiento a través de un sistema de energía alternativo.
- ◆ Sistema de tratamiento de basuras.
- ◆ Su trazado debe presentar formas físicamente deslindables y aprovechamiento de las características topográficas. Es recomendable que para la subdivisión de predios se utilicen cercas vivas.
- ◆ Para aquellos proyectos que pretendan localizarse en pendientes superiores al 40%, deberán obtener licencia especial, por parte de Planeación Municipal y contar con la respectiva licencia ambiental expedida por CORPONOR.

ARTICULO 196. Para el fraccionamiento de un globo de terreno rural, para uso público o privado, cuyo fin principal sea la explotación agropecuaria, las parcelas, en términos generales, deben tener las siguientes características:

- ◆ Tener acceso inmediato a la vía pública.
- ◆ Posibilidad de solución de servicios públicos (abastecimiento de agua potable, evacuación y tratamiento de aguas servidas, energía eléctrica y manejo de basuras).
- ◆ Formas fácilmente deslindables.
- ◆ Tener una superficie igual o mayor al doble de la UAF, para que garantice que ninguna de las partes resultantes sea menor a la UAF debidamente certificada por la autoridad competente.

ARTICULO 197. DESARROLLO PROGRESIVO. Se permitirán urbanizaciones, parcelaciones, condominios, conjuntos cerrados y conjuntos campestres de desarrollo progresivo o por etapas, cuando se hayan presentado y aprobado los proyectos globales y la forma como se desarrollarán las etapas.

ARTICULO 198. OTRAS DISPOSICIONES. Todos los proyectos de urbanizaciones, condominios, conjuntos cerrados y conjuntos campestres serán diseñados y estará su construcción, según el caso bajo la responsabilidad de un arquitecto, urbanista o planificador, un ingeniero catastral, ingeniero civil, ingeniero sanitario, quienes deberán acreditar matrícula profesional. Los levantamientos topográficos deberán ser efectuados y firmados por un topógrafo habilitado como tal.

ARTICULO 199. Dentro del límite del municipio no se permitirán dos o más urbanizaciones o parcelas con el mismo nombre.

ARTICULO 200. Todo programa o proyecto de subdivisión en el área rural para ser incorporado como de uso suburbano, previa consulta sobre posibilidad de cambio de uso, deberá ser presentado ante Planeación Municipal como proyecto integral, debidamente fundamentado y dentro de las normas previstas en el reglamento de ordenación y lotificación.

ARTICULO 201. Solamente se podrán iniciar obras de urbanismo o urbanización o parcelación suburbana, después de haber obtenido la aprobación del proyecto por parte de Planeación Municipal y la respectiva licencia de construcción de las obras de urbanización o parcelación.

ARTICULO 202. Ningún urbanizador o parcelador podrá iniciar la venta de lotes o parcelas sin haber obtenido previamente la aprobación de los planos y la licencia de construcción, como también haber dado cumplimiento a las disposiciones sobre la materia de que tratan las leyes 66 de 1968 y su decreto reglamentario 2610 de 1979, ley 78 de 1987 y ley 9ª de 1989.

ARTICULO 203. Para toda urbanización o parcelación se deberá consultar con la Oficina de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la colocación en su predio, de las placas de coordenadas de segundo orden que esta entidad exija. Si por cualquier motivo, éstas deben removerse, se deberá notificar a Catastro quien tomará las medidas del caso para proteger o relocalizar dicha placa. Su incumplimiento será motivo de sanción.

ARTICULO 204. Donde no existe la posibilidad de servicio de acueducto, se autorizará el uso de otros medios de abastecimiento, con arreglo a las normas vigentes y con el indispensable visto bueno de CORPONOR y de las empresas de servicios públicos municipales dentro de su competencia.

ARTICULO 205. Todo urbanizador o parcelador, deberá poner en conocimiento de los posibles compradores, el estado en que se entregarán las obras de urbanismo o parcelación, aclarando las especificaciones de esta área, la fecha de terminación, si es por etapas: y la limitación y el estado legal, de las áreas de cesión. Igualmente dará cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 64 de la ley 09 de 1989 y 14 del decreto 3042 de 1989, sobre la obligatoriedad de constitución de la póliza que ampare frente al comprador la estabilidad y buena calidad de la vivienda nueva.

ARTICULO 206. REGLAMENTACIÓN INTERNA. (Leyes 66/1.968 y su decreto reglamentario 2610 de 1.979, Ley 78 de 1.987, decreto 1365 de 1.986 y el Código de Procedimiento Civil). Toda urbanización o parcelación deberá tener una reglamentación que fije las normas sobre usos y tipos de construcción, índices de ocupación y de construcción, alturas, voladizos, aislamientos, avances y las demás que por su carácter restringido, no estén comprendidas en el reglamento de zonificación. Además, las zonas de cesión, sus usos específicos y las obras que el urbanizador o parcelador se compromete a ejecutar.

ARTICULO 207. OTROS REQUISITOS SOBRE REGLAMENTACIÓN INTERNA. Es obligación del urbanizador o parcelador hacer conocer de cada uno de los

compradores de lotes, la reglamentación interna, a tal efecto se adjuntará a las escrituras de venta un ejemplar de dicha reglamentación y en todo caso a lo dispuesto en la legislación vigente.

ARTICULO 208. En cada escritura de venta de un lote urbano o una parcela suburbana, deberá ponerse una cláusula que diga: “El comprador declara conocer la reglamentación interna de la urbanización o parcelación y asume la obligación resultante del incumplimiento de cualquiera de las normas dadas en el reglamento”

ARTICULO 209. Cualquier propietario de un lote de una determinada urbanización o parcelación podrá exigir judicialmente, a otro dueño de lote o parcela que hubiere incumplido una norma de la reglamentación, el cumplimiento de ella.

ARTICULO 210. REURBANIZACIONES O PARCELACIONES. Se podrán efectuar reurbanizaciones o reparcelaciones. Estas consisten en transformar un área ya desarrollada, con el fin de mejorarla, en términos de diseño urbanístico y/o cambios o intensificaciones del uso que tenía anteriormente.

La persona que desee emprender una reurbanización o una reparcelación deberá cumplir los requisitos y seguir los trámites exigidos para las nuevas urbanizaciones.

ARTICULO 211. DE LAS VÍAS. El urbanizador deberá diseñar y construir todas las vías de acuerdo con la clasificación vial, las normas específicas, generales y de diseño y las especificaciones generales. (Ver perfiles en el Plano N° 10 de Plan Vial). Para las afectaciones, especificaciones técnicas de construcción, reglamentaciones espaciales, etc., deberá consultar a la Oficina de Planeación Municipal, la cual previa coordinación con las entidades responsables, emitirá la información pertinente; información que quedará sentada en la respectiva resolución de aprobación.

ARTICULO 212. LAS CESIONES. Entiéndase por áreas de cesión, aquellas superficies cedidas al municipio a título gratuito con uso y destinación específica, tales como: vías, servicios comunales, áreas verdes y servicios públicos.

ARTICULO 213. CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones, a saber.

- a Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La oficina de Planeación podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.
- b Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el

excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la Oficina de Planeación Municipal, la cual, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

- c Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública) deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área, la cual estará definida en la demarcación que expida la Oficina de Planeación, si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño.

ARTICULO 214. CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 20% del área del lote. Para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 35% del área del lote. En cada una de los sectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de Copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotada, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

-1.2 M² de oficinas de Administración por cada unidad de vivienda

-2.50 M² de salón comunal por cada unidad de vivienda, con sus respectivos servicios sanitarios .

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 215. En el área urbana toda urbanización deberá prever y ceder al municipio una superficie para: vías locales, servicios comunales (educación, salud, cultura, bienestar social, instituciones administrativas, etc.) y áreas verdes; ésta cesión se protocolizará mediante escritura pública.

PARAGRAFO. Para condominios, agrupaciones, conjuntos cerrados o conjuntos campestres, en consideración a que las áreas de cesión son de propiedad y uso restringido de los copropietarios o condóminos, se pagará al municipio como compensación y con destino al fondo especial de desarrollo municipal, el equivalente al 50% del valor comercial del predio a ceder en la fecha de cesión.

Características de las áreas de cesión urbana para las urbanizaciones: Las cesiones

se calcularán sobre el globo de terreno urbanizable, descontando las vías del plan vial y las áreas o rondas de preservación ecológica o ambiental, de ríos y/o quebradas.

Para las urbanizaciones de dos o más hectáreas, el 50% del área de cesión para servicios comunales y áreas verdes, deberá estar constituido por un solo globo de terreno y el otro 50%, distribuido en forma equilibrada, en la urbanización en áreas no menores de 1.000 metros cuadrados.

El 50% que se exige en un solo globo de terreno, deberá estar localizado muy cerca de las vías vehiculares principales locales .

Estas áreas no se podrán ubicar en terrenos cuyas condiciones no permitan una buena utilización para los fines previstos.

En el área correspondiente a zonas verdes, el urbanizador deberá realizar el empedrado, la arborización y la dotación de los elementos deportivos y juegos infantiles necesarios para su funcionamiento, tanto el área como la dotación deberán cederse y escriturarse a favor del municipio, pero podrán ser objeto de convenio para el manejo y mantenimiento por parte de la respectiva urbanización.

Igualmente, deberá dotarse el área, de los servicios públicos.

El porcentaje de cesión de servicios comunales y su distribución entre educación, salud, recreación, cultura, bienestar social, institucional, etc., será propuesto por el urbanizador a Planeación Municipal, debidamente sustentados por un estudio sobre el equipamiento existente en la zona.

El área destinada a la escuela, deberá destinarse directamente al área verde. La superficie destinada a área verde, no podrá tener usos diferentes.

Cuando un predio se encuentre afectado por las vías del plan vial, VRS, VU-1, VU-2, VU-3 o VU-4, y debe esta área ser cedida al municipio, hay obligación de hacerlo gratuitamente hasta el 7% del área del predio; si excede este porcentaje, el municipio deberá adquirirla mediante negociación con el propietario y siguiendo el proceso previsto según la ley 9ª de 1989 sobre reforma urbana.

Lo contemplado en este literal rige para predios desarrollados, en predios por desarrollar la cesión se hará con cargo al porcentaje de área que la ley fija para cesiones.

Con excepción de estas vías, el urbanizador está obligado a ceder al municipio todas las áreas que comprendan las vías, tanto vehiculares como peatonales, debidamente construidas.

ARTICULO 216. AREAS PRIVADAS. Toda urbanización, además de las áreas de cesión, deberá prever un mínimo de “áreas privadas” para culto y para edificios y locales destinados al comercio y usos anexos y complementarios a este, de acuerdo con la siguiente tabla:

USO RESIDENCIAL	USO INDUSTRIAL
2,5 - 3,5% de la superficie total	1.5 a 2.0% de la superficie total

PARAGRAFO 1º: Estos porcentajes de área son privados y pueden ser vendidos con destinación específica de uso, por solicitud del urbanizador y aprobado por el Jefe de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2º: Los terrenos del área municipal, para ser desenglobados, por la Oficina de Catastro correspondiente (I.G.A.C) y protocolizados ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, requiere la autorización previa de la oficina de

planeación municipal, quien la otorgará ajustándose a las normas del presente estatuto. En este sentido se establecerá la correspondiente coordinación con las entidades territoriales respectivas.

ARTICULO 217. Toda parcelación de globo terreno para uso suburbano ubicado en la zona rural deberá proveer y ceder al municipio una superficie mínima del 17% del total de la superficie del globo de terreno, dentro de los siguientes rangos de 4% a 6% para vías, de 3% a 5% para servicios comunales y de 7% a 9% para áreas verdes y forestales.

PARAGRAFO: Para condominios, conjuntos cerrados o conjuntos campestres, en consideración a que las áreas de cesión son de propiedad y uso restringido de los copropietarios o condóminos, se pagará al municipio como compensación y con destino al fondo especial de desarrollo municipal, solamente el equivalente al 50% del valor comercial del predio a ceder en la fecha de cesión.

ARTICULO 218. REVEGETACION OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio. En cada uno de los sectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACION, el cual deberá ser aprobado por la Oficina de Planeación o la entidad pertinente, éste contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutada simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 219. VIVIENDA DEL CELADOR. Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

a- En el sector rural, deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad y no se podrá enajenar. Área máxima 50M2.

b- En el sector urbano, deberá estar incorporada al diseño general de la copropiedad y preferiblemente a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

PARAGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2.

ARTICULO 220. ZONA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL. Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas y bosques nativos.

ARTICULO 221. ZONA DE AMENAZAS NATURALES. Se consideran zonas de amenazas naturales las que, como se indican en el mapa de riesgos, representan alto y muy alto riesgo. **(Ver Plano N° 4)**

1. En zonas de ronda de cauces hídricos urbanos

Zonas donde la creciente de las quebradas pueden ocasionar inundaciones, produciendo daños en las viviendas. Se determinaron las siguientes:

Por efecto de la Quebrada el Zanjón del Chivo:

- Barrio Napoleón: nueve (9) predios.
- Barrio Santa Rita: cuatro (4) predios.
- Barrio Prados de Belén: tres (3) predios.
- Barrio El Mirador: dos (2) predios.

Por el zanjón La Elvira:

- Barrios Centenario y Napoleón, en este caso, teniendo en cuenta que se encuentra canalizada, pues atraviesa diagonalmente las manzanas 29 y 32, se recomienda desviar los vertimientos a la red de alcantarillado que va paralela a las viviendas, a lo largo de las vías (entre calles 11 y 13 y carreras 3ª y 5ª).

2. En zonas de deslizamiento

Es evidente que como producto de la accidentada topografía donde se asienta el casco urbano de Toledo y por un deficiente tratamiento de las pronunciadas pendientes, se están presentando problemas de deslizamiento y de erosión que obligan a la reubicación de familias en los siguientes sectores:

- Barrio El Mirador: cuatro (4) predios.
- Barrio El Volador: trece (13) predios.
- Barrio Santa Lucía: tres (3) predios.

3. En zonas de aislamiento y protección vial

Los predios que se encuentran dentro del área de aislamiento y conformación de la malla verde, para aislar los impactos de ruido y seguridad producidos por las vías, aislando las edificaciones e inmuebles respectivos.

En el municipio de Toledo existen varios sectores que se verían afectados por el trazado vial regional propuesto, debido a que no reúnen los requisitos mínimos de aislamientos necesarios, principalmente en los barrios El Mirador y Prados de Belén.

Los siguientes son los predios y sitios que se verían afectados por el trazado de nuevas vías:

Vía Regional Secundaria (VRS):

- Variante de Oriente, de norte a sur, afecta un (1) predio en el barrio El Volador (manzana 17A), que en la actualidad está ocupado por un chircal. Los demás predios por donde pasa esta vía o ya están urbanizados y cuentan con el espacio mínimo suficiente para su desarrollo, o pertenecen al área rural.
- Variante de Occidente, de nor-occidente a sur, afecta un (1) predio de la manzana 44, en el barrio Santa Rita, aledaño al Hospital Pedro A. Villamizar y que en la actualidad sirve de cancha deportiva.

Vía Urbana de Primer Orden (VU-1):

- Prolongación de la calle 11 hacia el oriente, que mediante giro hacia el norte empataría con la Variante Oriental a la altura de la calle 13; afecta un (1) predio extenso en la manzana 30 del barrio El Mirador.
- Prolongación de la carrera 6ª a partir de la calle 11 hasta empatar con la Variante Occidental, afecta un (1) predio en la manzana 38A del barrio El Progreso.

Vía Urbana de Segundo Orden (VU-2):

- **Prolongación de la carrera 4ª , entre las calles 6ª y 7ª, en el barrio Belén, con**

el propósito de comunicar el Polideportivo con la vivienda de interés social del barrio Prado de Belén. Se afectan seis (6) predios de las manzanas 61 y 61A.

Vía Urbana de Tercer Orden (VU-3):

- Tramo nuevo entre las carreras 5ª y 4ª a la altura del barrio Belén, que se denominaría como carrera 6A, afecta un predio en la manzana 61A.

Vía Urbana de Cuarto Orden (VU-4). Corresponde a las vías peatonales:

- **La calle 16 entre la carrera 7ª y el Camino a Toledito, que en la actualidad se encuentra en malas condiciones, se adecuaría mediante el tratamiento del piso y el equipamiento correspondiente, teniendo en cuenta que es la entrada de esta vereda al casco urbano. Se encuentra en el barrio El Contento y no afecta ningún predio.**
- La calle 11 en el barrio El Volador, que en la actualidad sirve a los predios de la manzana 54, se reafirmará su carácter peatonal, mediante el cambio del tratamiento del piso y el equipamiento correspondiente. No afecta ningún predio.
- La calle 12 entre las manzanas 24 y 54, en el barrio El Volador, que en la actualidad se utiliza como vehicular, se decidió volverla peatonal debido a su pendiente fuerte, desviando la circulación por la vía sinuosa principal que conduce al municipio de Labateca. No afecta ningún predio.
- La calle 12 entre las manzanas 55 y 56, conocida como *Camino a Labateca*, en el mismo barrio El Volador, que se encuentra en mal estado, se le haría el tratamiento correspondiente para favorecer la densificación de los predios como desarrollo de vivienda con servicios. No afecta ningún predio.
- La calle 9ª, entre las manzanas 65 y 49 del barrio Santa Rita, para la cual ya existe la afectación pero no se encuentra definida, se adopta como peatonal para acceder a la cancha múltiple allí existente y ligarla con la franja de protección ambiental de la Quebrada El Zanjón del Chivo. No afecta ningún predio.
- La carrera 5A y la calle 5A que rodean la manzana 66 en el barrio Belén, que cuentan con el espacio para su construcción pero no están ejecutadas. No afectan ningún predio.

ARTICULO 222. EL ESPACIO PUBLICO Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTICULO 223. El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

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

ARTICLUO 224. El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar

financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

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

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

PARTE IV

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 225. Los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento. Se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.

ARTICULO 226. SERVICIOS PUBLICOS. Se entienden los servicios públicos como el complemento indispensable de la lotificación. Toda urbanización o parcelación deberá estar provista por lo menos de: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, gas domiciliario. Por lo tanto al urbanizador le compete la construcción de las redes y las instalaciones complementarias, inherentes al globo de terreno que vaya a desarrollar, sin detrimento de que los urbanizadores coadyuven a la solución de las redes principales del sistema.

PARAGRAFO: La empresa responsable, cada una, exigirá el cumplimiento de las normas técnicas existentes, ejercerá la supervisión y recibirá a satisfacción y a título gratuito, las redes construidas.

Como consideración de lo anterior las normas básicas, para cada uno de los cinco servicios, serán las que se indican en los artículos siguientes:

ARTICULO 227. NORMAS BÁSICAS PARA ACUEDUCTO:

- ◆ Cumplimiento de especificaciones generales y específicas exigidas por la oficina de servicios públicos.
- ◆ Localización y profundización de las redes.
- ◆ Aislamiento con respecto a las redes de alcantarillado o de pozos profundos.
- ◆ Capacidad y presión especialmente de hidrantes.

- ◆ Construcción de sistema de bombeo, si es el caso, para sótanos o semisótanos.
- ◆ Obligación de incorporar en las escrituras de venta de lotes, las condiciones en las cuales entrega los lotes, los cuales deberán contar con los servicios básicos, debidamente legalizados.
- ◆ Las tuberías de servicio de acueducto se ubicarán de ser posible y preferencialmente bajo las zonas blandas de los andenes, de acuerdo con las normas de la Oficina de Obras Públicas Municipales, sobre profundidad a distancia de un metro, desde la línea de propiedad o demarcación.
- ◆ En las urbanizaciones para vivienda, deberán colocarse hidrantes para extinción de incendios, a una distancia máxima entre sí de 300 metros en las urbanizaciones industriales, centros de servicios, equipamiento especial y áreas comerciales, la distancia máxima entre hidrantes será de 150 metros.

Programa de mejoramiento de la calidad de agua de consumo domiciliario en el casco urbano de Toledo:

- ◆ Estudio para el mejoramiento de la zona de captación o la reubicación de la misma.
- ◆ Construcción y mejoramiento de los acueductos veredales del municipio.
- ◆ Mantenimiento y adecuación de la Planta de Tratamiento.
- ◆ Investigación sobre la cantidad y calidad del recurso hídrico (Balance Hídrico).
- ◆ Instalación de válvulas por sectores o barrios.
- ◆ Mantenimiento y ubicación de las actuales válvulas de bloqueo en los tanques de almacenamiento para el acueducto.
- ◆ Adecuación de la actual planta de tratamiento.
- ◆ Construcción de la nueva planta de tratamiento.
- ◆ Mantenimiento de la línea de conducción, y colocación de ventosas o purgas en la misma.

ARTICULO 228. NORMAS BÁSICAS PARA ALCANTARILLADO. Ante la existencia de los dos sistemas: 1. El combinado o evacuación de aguas lluvias y aguas negras residuales por el mismo conducto, y 2. El sistema separado o evacuación de aguas lluvias por lo menos de una parte, mediante redes independientes de las aguas residuales también parcialmente. Las empresas públicas determinarán en cada caso, el sistema a emplear, de acuerdo a la localización de la urbanización y el tipo de sistema utilizado como también las normas para su diseño y construcción y, específicamente para efectos del estatuto, las siguientes:

Las normas sobre localización de cámaras de inspección, sumideros e instalaciones domiciliarias, serán establecidas en un plan maestro debidamente diseñado y adoptado por el municipio.

La localización y la construcción de los colectores y canales abiertos, según el caso, será decidida, coordinada y supervisada y ejecutada la oficina de servicios públicos, los urbanizadores deberán ceder a título gratuito los terrenos respectivos

Para las vías, sin importar su categoría, los conductos de agua estarán localizados debajo de los andenes

Cuando no exista la posibilidad de conexión a la red existente, se permitirá el uso de sistemas de tratamiento de aguas residuales que aseguren efluentes con calidad aceptable para ser vertidas en fuentes receptoras. Estos deberán conservar

distancias mínimas de acuerdo a utilizar según las normas de los barrenos o pozos artesianos; en el área de uso suburbano existirá la misma restricción (igual distancia) también entre zonas de riego y los pozos sépticos. En caso contrario deberá existir un permiso de vertimientos de la entidad competente.

En el caso de parcelaciones y condominios con actividades especiales, tales como: industrias, centros comerciales, vacacionales, de abastecimiento, establecimientos educacionales o de asistencia, etc., en cada caso y de acuerdo a las circunstancias, se expedirán disposiciones particulares, que garanticen un servicio eficiente. Se deberá contar con licencia ambiental expedida por CORPONOR.

Programa de adecuación de sistemas de tratamiento de aguas servidas del casco urbano de Toledo.

- ◆ Optimización de los alcantarillados.
- ◆ Diseño e Implementación del sistema de tratamiento final de aguas servidas del casco urbano del municipio de Toledo (Laguna de oxidación) .
- ◆ Construcción y conducción de aguas residuales del sector “Barrio el Mirador”, hasta la tubería principal del casco urbano.
- ◆ Estudio y diseño para la desviación y conducción del zanjón La Elvira antes de su entrada al perímetro urbano, hasta la desembocadura en el río Culagá.
- ◆ Separación de aguas negras y lluvias.
- ◆ Implementación del programa de aguas servidas del Matadero.
- ◆ Canalización de la quebrada Zanjón del Chivo hasta la desembocadura en el río Culagá, o hasta la planta de tratamiento (Laguna de Oxidación).

ARTICULO 229. NORMAS BÁSICAS PARA ENERGÍA. En principio, toda urbanización deberá contar con las instalaciones necesarias bajo estas normas básicas:

El sistema de suministro de energía para el alumbrado público y para los servicios domiciliarios, industriales o comerciales se hará por medio de: red aérea, en postes de concreto, ferrocemento y mecánicos; se podrá utilizar postería de madera en la zona rural si se da un retiro de 3 metros. También se podrán utilizar redes subterráneas, debidamente diseñadas, aprobadas y aceptadas por la empresa de energía.

Todas las urbanizaciones o parcelaciones deberán ejecutar las construcciones para las subestaciones, en los sitios y con las especificaciones indicadas por la empresa de energía.

En las parcelaciones o en el área urbana, donde no sea necesario para las redes eléctricas de alta tensión, deberán dejarse caminos o servidumbres de 24 metros de ancho, tomadas desde la proyección de las redes, 12 metros al lado y lado. Esta área podrá aprovecharse para cultivos o como zonas verdes.

El alumbrado público utilizará lámparas ajustadas a las normas nacionales sobre la materia.

En las áreas rurales son menores las especificaciones; pero cuando son actividades especiales, o globos de terreno para uso suburbano se deberán acordar las disposiciones según proyecto, para prever la dotación de un servicio eficiente y de buena calidad.

Programa de adecuación del sistema de energía del casco urbano de Toledo.

- ◆ Sustitución de postes de madera por postes de concreto en aquellos sitios donde aún no se ha hecho.
- ◆ Mantenimiento de las redes en general.

ARTICULO 230. NORMAS BÁSICAS PARA TELÉFONOS. Toda urbanización y parcelación de uso urbano deberá poseer las facilidades para la instalación de los servicios de comunicación acordes con las tecnologías existentes.

Toda urbanización y parcelación de globos de terreno de uso urbano deberá contar con todas las instalaciones necesarias para la dotación del teléfono privado individual, basado en las posibles expectativas del incremento de redes y en relación con el plan de ordenamiento urbano, además se tendrán en cuenta las siguientes normas:

En las áreas residenciales de interés social se exigirá como mínimo, la instalación de teléfonos públicos, para lo cual se tomarán las medidas correspondientes para contar con la red.

Todo proyecto de parcelación en área de uso suburbano deberá contar con la instalación de teléfonos públicos.

El servicio tendrá red aérea o subterránea según lo establezca la empresa de teléfonos para cada caso.

ARTICULO 231. NORMAS BÁSICAS PARA GAS DOMICILIARIO. En principio, toda urbanización deberá contar con las instalaciones necesarias bajo estas normas básicas:

El sistema de suministro de gas natural para consumo domiciliario, industrial o comercial se hará por medio de: red subterránea, debidamente diseñada, aprobada y aceptada por ECOGAS Empresa Colombiana de Gas, en tubería galvanizada, lastrada y de cobre en los accesos al predio.

Todas las urbanizaciones o parcelaciones deberán ejecutar las construcciones para la acometida y conducción interna, en los sitios y con las especificaciones indicadas por la empresa operadora (al año 2.000 Consorcio TGC).

ARTICULO 232. NORMAS BÁSICAS PARA MANEJO Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS. En lo referente al manejo y disposición final de residuos sólidos deberá acudir a la normatividad y asesoría de CORPONOR.

- ◆ Para las áreas urbanas, el sistema procurará garantizar recolección, transporte y disposición en condiciones ambientalmente aceptables y autorizadas por CORPONOR.
- ◆ En las áreas rurales y suburbanas se deberá contar con la respectiva licencia ambiental.
- ◆ Realizar un estudio continuado de la caracterización de los residuos sólidos y su calificación como residuos aprovechables.
- ◆ Diseñar programas de divulgación, información y formación de los agentes implicados en la utilización de procedimientos contaminantes, para la toma adecuada de medidas correctivas.
- ◆ La construcción de proyectos urbanísticos nuevos, deberá contemplar en sus diseños y desarrollos constructivos, sistemas de manejo de residuos sólidos y líquidos que incluyan el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales.
- ◆ Elaboración Estudio de prefactibilidad para la ubicación del Relleno sanitario en

zona rural, para la disposición final de los residuos sólidos generados en la Cabecera Municipal de Toledo y las zonas suburbanas de San Bernardo, Samoré y Gibraltar.

ARTICULO 233. NORMAS GENERALES PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS. Las ampliaciones que sea necesario hacer a una red de acueducto o alcantarillado existentes, con motivo de una nueva urbanización, conjunto cerrado, condominio o parcelación urbana estarán supeditadas a la capacidad de suministro de agua que pueda ofrecer el sistema de acueducto urbano o suburbano según el caso, para lo cual, se contará con la certificación, que expedirá el organismo responsable del servicio, si se trata de provisión propia se deberá certificar por CORPONOR la capacidad de ampliación.

El alcantarillado local de la urbanización deberá conectarse a la red de recolectores de las empresas públicas existentes o por construir, como si estuvieran construidas, y proveerlo de una solución provisional (sistema de tratamiento individual o colectivo) y prever la conexión posterior.

Para las urbanizaciones de vivienda, conjuntos cerrados, áreas industriales o proyectos de cierta magnitud, que demanden provisión de agua corriente imposible de ser facilitada en el momento, pero con posibilidades a corto o mediano plazo, se puede permitir una solución provisional, eficiente y suficiente, supervisada por las empresas públicas siempre y cuando se comprometa la construcción de las instalaciones necesarias para ser conectadas a la red, en el momento oportuno.

Para el área rural y parcelas individuales de uso suburbano, se permitirá el uso de acueducto colectivo o pozos artesianos, realizados por los propietarios de cada lote o parcela. El alcantarillado se permitirá por sistemas individuales; para las áreas rurales no será exigible siempre y cuando se cuente con los permisos respectivos expedidos por CORPONOR.

Para concentración según proyecto integral de tres o más hectáreas y densidades mayores a 20 viv/ha., en las áreas de uso suburbano, deberá proveerse de un eficiente sistema colectivo o privado de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica y teléfonos, así como del manejo y disposición de los residuos sólidos.

Para poder alcanzar las coberturas requeridas en condiciones competitivas, es necesario acometer grandes proyectos que beneficien a varias comunidades, por lo tanto, Toledo debe considerar algunas medidas de mitigación en cuanto a la recolección y manejo de los residuos sólidos; en relación con la disposición final, el tema debe tratarse y manejarse a nivel regional donde se puedan aplicar economías de escala y una efectiva reducción del impacto ambiental.

De acuerdo con las políticas ambientales y las tecnológicas que se utilicen, se determinará el sitio donde se realicen operaciones de reciclaje y selección de los residuos sólidos, previa concertación con la comunidad. Pues es necesario impulsar la gestión y tratamiento de los residuos sobre la base de su consideración general, como recurso y el apoyo a políticas basadas en la regeneración, reciclaje y reutilización con objeto de minimizar el deterioro del medio y de los recursos naturales.

Debe promoverse la gestión y tratamiento de los residuos sólidos, generados por parte de las actividades de producción económica, en convenios con la intervención directa de los poderes públicos y el apoyo a las iniciativas de los empresarios.

PARTE V

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 234. SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En la cartografía de los componentes urbano y rural de este Esquema, se muestra el plan vial urbano y el plan vial rural.

ARTICULO 235. El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las vías Nacionales
2. Regionales que lo cruzan
3. Las vías locales principales y secundarias

Ver Plano N° 10 de Plan Vial.

- VÍA REGIONAL PRINCIPAL (VRP) CHINACOTA – TOLEDO
- VÍA REGIONAL SECUNDARIA (VRS): VARIANTE CHINÁCOTA - SAN BERNARDO, VARIANTE LABATECA – SAN BERNARDO.
- VÍA DE PENETRACION RURAL (VPR) VIAS VEREDALES
- VÍA URBANA DE PRIMER ORDEN O ARTERIAL (VU-1), CARRERAS 3ª, 5ª, 6ª Y 7ª; CALLES 11, 12, 13, 14 Y 16 (PARCIAL).
- VÍA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2) CARRERAS 4ª, 6ª (PARCIAL), 8ª (PARCIAL), 5A, CALLES 16 (PARCIAL), 15, 14(PARCIAL), 13 (PARCIAL), 3 (PARCIAL), 7B, 5ª Y 2A.
- VÍA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3) CARRERAS Y CALLES INTERNAS DE LOS BARRIOS.
- VÍA URBANA PEATONAL - DE CUARTO ORDEN (VU-4) CALLE 13 FRENTE AL CEMENTERIO, 9ª (MANZANA 65, BARRIO SANTA RITA), CALLE 5A Y CARRERA 5A (MANZANA 66, BARRIO BELEN), CALLE 12 Y CAMINO A LABATECA, AMBOS EN EL BARRIO EL VOLADOR.

ARTICULO 236. PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 237. Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo con el Plan de Desarrollo.

ARTICULO 238. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARAGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por

el urbanizador, quien entregará las vías afirmadas y conexión de servicios. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación Municipal.

ARTICULO 239. Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 240. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

a-Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

b-Por expropiación según lo determina la Ley.

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

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

ARTICULO 241. DISEÑOS DE REDES Y VÍAS: Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

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

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

ARTICULO 242. Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización Nacional vigente.

ARTICULO 243. Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo. **(Ver Plano N° 10).**

ARTICULO 244. La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

a -Cantidad y flujo de tráfico.

b -Ancho de vías y características de su diseño.

- c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.
- d -Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

ARTICULO 245. Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la oficina de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

PARAGRAFO: La oficina de planeación municipal se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

NOMENCLATURA

ARTICULO 246. La Oficina de Planeación Municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente.

PARAGRAFO: La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Oficina de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 247. Los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizarán como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularán funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total. Y la mejor calidad posible. mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM, e incorporado las acciones y expectativas.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 248. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en

el programa de ejecución del EOTM armonizando con el PDM e incorporado las acciones y expectativas.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTICULO 249. Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento y construcción de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental.

PARTE VI

NORMAS URBANISTICAS GENERALES TRAMITACION NORMAS Y PROCEDIMIENTOS URBANIZACIONES, PARCELACIONES, DIVISIONES, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, CONJUNTOS, AGRUPACIONES.

ARTICULO 250. Toda persona natural o jurídica que desee urbanizar, parcelar, dividir o fraccionar globos de terreno para uso público o privado deberá cumplir con los siguientes requisitos y proceso de gestión y tramitación.

I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 251. CAMPO DE APLICACIÓN. El presente decreto regula la expedición de licencias y permisos para la urbanización, construcción y demolición con la expedición de licencias de construcción otorgadas por la Oficina de Planeación Municipal o si se designa, por un Curador Urbano, como lo establece la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1052 de 1998.

Para dar cumplimiento a lo previsto en los numerales 2º y 3º del Artículo 101 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la población de predios urbanos situados en los asentamientos humanos del municipio de Toledo, de acuerdo con la certificación expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE. También se aplica a las licencias que se soliciten para predios ubicados en áreas rurales que las normas vigentes autoricen desarrollar para usos urbanos.

El trámite para usos del Parque Industrial y en las áreas rurales, requieren de licencias ambientales en los términos consignados en la Ley.

ARTICULO 252. DEFINICIONES: Para todos los efectos, adóptanse las definiciones contenidas en el Artículo 90 del presente Acuerdo, además de las siguientes:

1. **CERRAMIENTO.** Es el muro o estructura metálica que permite aislar un predio o parte de éste de su exterior o predios vecinos.
2. **CONSULTA DE DELINEACIÓN URBANA.** Es la información que, a solicitud del propietario, suministra la Administración Municipal sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y las especificaciones técnicas que al momento de su

expedición afectan a un determinado predio urbanizado o en proceso de urbanización.

3. **PERMISO.** Es el acto por el cual la Administración Municipal autoriza realizar reformas.
4. **REPARACIÓN LOCATIVA.** Es el proceso que permite sanear o reparar una edificación, y que no altera su diseño estructural ni los usos vigentes. Las obras que mediante ella se realicen no pueden calificarse de ampliación o modificación.

ARTICULO 253. COMPETENCIAS. La expedición de demarcaciones, certificados de delineación urbana, licencias y permisos corresponde al Director de la Oficina de Planeación Municipal, quien podrá delegar dichas funciones en el funcionario que le siga en jerarquía.

ARTICULO 254. REGIMEN GENERAL PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS Y PERMISOS. Las licencias de urbanización y desarrollo integral se expedirán previa verificación de la concordancia de los planos del proyecto con las normas urbanísticas generales vigentes al momento de la expedición.

Las licencias de construcción se otorgarán previa concordancia de los planos radicados con las normas vigentes.

Las licencias sólo podrán ser expedidas una vez transcurrido el término de diez (10) días hábiles, contados a partir del envío de la citación a los vecinos, ordenado en el artículo siguiente.

ARTICULO 255. CITACION A VECINOS. Las solicitudes de licencias y de modificaciones de las mismas serán comunicadas a los vecinos, a quienes la Oficina de Planeación Municipal citará por correo para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos.

La citación a los vecinos se hará en el formato que adopte la Oficina de Planeación Municipal y diligencie el interesado. Dichas citaciones deberán radicarse en la Oficina de Planeación junto con la solicitud de licencia.

En el caso de los inmuebles sometidos al régimen de copropiedad o de propiedad horizontal, la citación a los vecinos la hará la Oficina de Planeación mediante comunicación dirigida al administrador del bien o al representante legal de la comunidad.

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

1. Nombre del peticionario.
2. Fecha y número de radicación de la solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal.
3. Tipo de licencia requerida, altura y uso de la edificación.
4. Indicación de que la valla hace las veces de la citación a los vecinos ordenada por la ley.
5. Sus dimensiones serán de dos (2) metros por uno (1).
6. Deberá permanecer fijada hasta el momento de la notificación del acto que resuelva la petición de licencia.

El acto de citación y sus efectos, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 1052/98.

ARTICULO 256. NOTIFICACIONES. Los actos administrativos que resuelven las solicitudes de licencias y modificaciones de las mismas serán comunicados por la Oficina de Planeación Municipal o el Curador al interesado, vecinos y terceros que se hayan hecho parte en la actuación, en la forma prevista en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo. La notificación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

ARTICULO 257. TITULARES. Serán titulares de las licencias de urbanización, construcción y demolición los propietarios de los respectivos inmuebles, de los permisos, sus propietarios o poseedores y del certificado de delineación urbana, sus propietarios.

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

ARTICULO 258. RECURSOS. Contra los actos del Director de la Oficina de Planeación sólo procede el recurso de reposición.

Contra los actos de otros funcionarios de la Oficina de Planeación que resuelvan las solicitudes de licencias y sus modificaciones, procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición ante el funcionario que los expidió.
2. El de apelación ante el Director de Planeación.

De los recursos a los que se refiere este artículo se hará uso en la forma y términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 259. ENTREGA DEL ORIGINAL DE LA LICENCIA. En firme la licencia, y presentada la publicación de que trata el Artículo 65, inciso 2º de Ley 9ª de 1989, la Oficina de Planeación Municipal hará entrega del original de la misma. De esa manera se autoriza la iniciación de las obras.

ARTICULO 260. CORRECCIÓN DE ERRORES QUE NO CAMBIEN EL SENTIDO DE LA DECISIÓN. Los actos que resuelvan las solicitudes de licencias sus modificaciones, podrán corregirse oficiosamente o a solicitud de un interesado en cualquier momento, cuando contengan errores aritméticos, de transcripción o de hecho, que no cambien el sentido de la decisión. Las solicitudes de corrección deberán resolverse en un término máximo de quince (15) días hábiles. Cuando el error cambie el sentido de la decisión se procederá conforme a lo dispuesto en el Artículo 73 del Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 261. RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DE LA LICENCIA. El titular de la licencia deberá cumplir las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de aquélla y responderá extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

ARTICULO 262. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL. A los responsables de la ejecución de las obras urbanísticas o de construcción, que las adelanten con violación de las licencias respectivas, se les aplicará el código de ética profesional y deberán ser sancionados por el Concejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura o por el Concejo Profesional de Norte de Santander, según el caso, con la suspensión o cancelación de la tarjeta de profesional, en la forma prevista por el Decreto Nacional 1548 de 1983 (Artículos 18 a 30). Lo anterior, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar. En igual sanción incurrirán quienes avalen con su firma los proyectos arquitectónicos, estructurales y de estudio de suelos que contravengan la normatividad vigente.

ARTICULO 263. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL Y REQUERIMIENTOS. Si por la naturaleza del caso, las informaciones y documentos que suministre el interesado al presentar la solicitud no fueren suficientes para decidir sobre la misma, se le requerirá, por una sola vez, con toda precisión y en forma escrita, para que aporte los documentos e información que fueren necesarios.

Si dentro de los dos (2) meses siguientes a su comunicación no se diere respuesta al requerimiento previsto en el inciso anterior, se entenderá que el interesado desistió de la solicitud, según lo dispuesto en el Artículo 13 del Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 264. VIGENCIAS Y PRORROGAS. Los actos administrativos que reglamenta el presente decreto tendrán vigencia a partir de la fecha de su ejecutoria, hasta el vencimiento de los plazos determinados por Artículo 24 del Decreto 1052 de 1998, son:

1. Licencia de Urbanización: Veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez a treinta y seis (36) meses, contados a partir de la ejecutoria.
2. Licencia Integral: Treinta y seis (36) meses prorrogables hasta cuarenta y ocho (48) meses.
3. Licencia Verde: Treinta y seis (36) meses prorrogables a sesenta (60).
4. Delineación Urbana: Doce (12) meses no prorrogables.
5. Licencia de Construcción: Dieciocho (18) meses prorrogables a veinticuatro (24).
6. Permisos: Seis (6) meses no prorrogables.

Las licencias señalan plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada. Sólo se podrá solicitar prórroga antes del vencimiento de la vigencia y siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

Los proyectos de urbanización que se ejecuten por etapas se registrarán por lo dispuesto en el numeral 28º de la presente normativa.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, en formulario que adopte la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 265. REVALIDACIONES. Las licencias que pierdan vigencia por vencimiento del plazo para el cual fueron otorgadas, podrán ser revalidadas, a solicitud del interesado, si las normas urbanísticas y arquitectónicas y las especificaciones técnicas que sirvieron para su expedición, no hubieren sufrido cambios o modificaciones.

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

1. Cuando una parte de la urbanización cuente con obras de urbanismo iniciadas, para que éstas puedan concluirse. La parte restante deberá ajustarse a las nuevas disposiciones vigentes.
2. Cuando el proyecto urbanístico para el cual se expidió la licencia cumpla con las nuevas normas, se revalidará únicamente el proyecto urbanístico existente en los archivos de la Oficina de Planeación y se procederá a expedir una nueva licencia.
3. La revalidación tendrá la misma vigencia establecida en el artículo anterior y no será prorrogable.

LICENCIAS DE URBANIZACION

ARTICULO 266. ACTUACIONES PROPIAS DEL TRAMITE. El trámite de las licencias de urbanización está compuesto por tres clases de actuaciones.

1ª. Previas a la solicitud de la licencia de urbanización, que son: la aprobación e incorporación del plano topográfico y la obtención del certificado de las empresas de servicios públicos, sobre su disponibilidad definida para prestarlos. En los casos en los que fuere necesario también deberán obtener licencia ambiental de conformidad con la Ley.

2ª. Ante la Oficina de Planeación Municipal para obtener la licencia.

3ª. Posteriores a la expedición de la licencia, que son: aprobación de proyectos de redes, solicitud de interventoría de obras, escrituración y registro de las zonas de uso público y constitución de garantías.

PARAGRAFO 1º. La certificación de estabilidad sólo se exigirá para los terrenos que según la Oficina de Planeación Municipal estén localizados en zonas de alto riesgo por deslizamiento o inundación.

PARAGRAFO 2º. La licencia ambiental se exigirá en las zonas de densidad restringida, en terrenos regulados por el tratamiento de preservación del sistema orográfico y en las demás áreas que otras normas determinen.

ARTICULO 267. MODALIDAD DE TRAMITE. La licencia de urbanización podrá solicitarse bajo cualquiera de las siguientes modalidades:

1ª. Trámite Ordinario. Cuando la solicitud de licencia se eleva una vez cumplidas las actuaciones previas.

2ª. Trámite Abreviado. Cuando la solicitud de aprobación e incorporación del plano topográfico se formula simultáneamente con la petición de licencia. En estos casos la Oficina de Planeación Municipal conserva la facultad de señalar en el plano topográfico áreas de reserva diferentes a las propuestas por el interesado.

PROCEDIMIENTO PARA LAS ACTUACIONES PREVIAS

ARTICULO 268. APROBACIÓN E INCORPORACIÓN DEL PLANO TOPOGRÁFICO.

La solicitud de aprobación e incorporación del plano topográfico debe ser presentado por el propietario del terreno y se acompañará de los siguientes documentos:

1. Original del plano topográfico elaborado en papel pergamino de 90 o 120 gramos escala 1:500 o 1:1000 y de ser posible en medio magnético, con indicación de área y linderos, firmado por un ingeniero o topógrafo con tarjeta profesional.
2. Dos (2) juegos de hojas de cálculo y carteras de campo.
3. Un (1) segundo original del plano topográfico en papel de seguridad.
4. Dos (2) juegos de foto reducciones en acetato del plano topográfico en escala 1:2000 y 1:5000.
5. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor a cuatro (4) meses de la fecha de solicitud, o fotocopia autenticada del mismo. Si el propietario fuere persona jurídica deberá adjuntar certificado de existencia y representación legal con anterioridad no mayor a cuatro (4) meses.
6. Escritura de propiedad en la que consten los linderos y el área del terreno.

La respuesta a la solicitud será proferida en el término de quince (15) días hábiles y, en caso de ser favorable, contendrá:

1. La comunicación de que el plano ha sido aprobado e incorporado en la cartografía oficial.
2. El señalamiento en el plano de las zonas viales que el urbanizador debe reservar.

La incorporación del plano topográfico será comunicada al IGAC con el fin de que sirva como soporte cartográfico para el cumplimiento de sus funciones.

ARTICULO 269. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS. El interesado solicitará ante Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos respectivas el certificado de disponibilidad definida de prestación de los servicios públicos correspondientes y adjuntará la documentación indicada en el formulario que se adopte.

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

No habrá lugar al certificado o los certificados previstos en este artículo, cuando el predio para el cual se solicita la licencia esté ubicado dentro de un área o zona para la cual la empresa respectiva haya establecido, con carácter general, la disponibilidad definida de prestación de los servicios a su cargo.

PARAGRAFO. En el caso de los predios autorizados por las normas vigentes para desarrollar usos urbanos con auto prestación de servicios sanitarios, el certificado de la Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos será sustituido por el permiso que a solicitud del interesado expida CORPONOR para el aprovechamiento de fuentes superficiales o subterráneas y el manejo y disposición de las aguas residuales domésticas.

ARTICULO 270. CERTIFICACION PRELIMINAR DE CONDICIONES DE ESTABILIDAD DE TERRENOS. El interesado solicitará a la entidad competente la certificación preliminar de estabilidad de terrenos. Si hubiere objeciones a la urbanización, se hará constar en el certificado, junto con la indicación de los estudios que fueren necesarios para obtener la licencia.

La solicitud será resuelta en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

ARTICULO 271. PERMISO O LICENCIA PREVIA DE LOCALIZACION. La solicitud de permiso o licencia previa de localización que corresponde expedir a CORPONOR, deberá presentarse ante la Subdirección de Manejo y Control de Recursos Naturales de dicha entidad.

ARTICULO 272. CONSULTA DE ESQUEMA BASICO. El interesado podrá solicitar a la Oficina de Planeación Municipal que conceptúe si el planteamiento vial y la localización de las cesiones contenidas en el esquema básico se ajustan a las normas urbanísticas vigentes.

La Oficina de Planeación responderá dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

ARTICULO 273. ACTUACIONES ANTE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

Las actuaciones ante la Oficina de Planeación Municipal se cumplirán en el siguiente orden:

1. Presentación de la solicitud
2. Evaluación del proyecto urbanístico
3. Estudio del proyecto por parte de la Secretaria de Obras Públicas y Servicios Públicos
4. Expedición de la licencia

ARTICULO 274. SOLICITUD DE LICENCIA. A la solicitud de licencia de urbanización se acompañarán los siguientes documentos (Artículo 57 del Decreto Nacional 2150/95):

1. Original y segundo original del proyecto urbanístico, dibujado en escala 1:500 o 1:1000 en papel pergamino de 90 o 120 gramos y de ser posible en medio magnético. En él deben indicarse los linderos, las zonas de reserva, las vías, los aislamientos, los antejardines, las cesiones y el esquema de deslinde de áreas de uso público y privado, con los cuadros de áreas correspondientes. Debe estar firmado por un arquitecto con tarjeta profesional y matriculado en el Municipio.
2. Original y copia de la memoria de cálculo de áreas por coordenadas de todas las zonas de cesión y manzana que conforman la urbanización, con indicación de las coordenadas de los vértices de las mismas.
3. Original o fotocopia autenticada del certificado de la Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos sobre la disponibilidad definida de prestación de los mismos, a menos que se trata de áreas o zonas para las cuales esa disponibilidad se haya establecido con carácter general.
4. Dos (2) juegos de foto reducciones en acetato del proyecto urbanístico en escala 1:2000 y 1:5000.
5. Dos (2) juegos de copias del diseño de parques en escala 1:100 o 1:200. Este diseño debe ser esquemático e incluirá arborización y elementos de dotación del parque.
6. Dos (2) ejemplares de cada una de las cartas de citación a vecinos y/o la declaración juramentada a que se refiere el artículo 5º del presente decreto.
7. Copia del folio de matrícula inmobiliaria del predio por urbanizar o construir,

- expedida con anterioridad no mayor de cuatro meses de la fecha de solicitud. Si el propietario fuere persona jurídica deberá adjuntar certificado de existencia y representación legal expedida con anterioridad no mayor a cuatro (4) meses.
8. Minuta de la escritura pública de que trata el Artículo 12 del Decreto Nacional 1319 de 1993 para la enajenación de las áreas de cesión de uso público propuestas, la cual deberá contener los linderos del predio, áreas de cesión y manifestación de la voluntad de cederlas.
 9. Demás conceptos, autorizaciones y permisos o similares que conforme a las normas vigentes se requieran para la realización de los proyectos por razones ecológicas, de protección del medio ambiente, de telecomunicaciones, turísticas, de conservación del patrimonio histórico y urbanístico, de seguridad de la aeronavegación y de sismo resistencia.
 10. Declaración de que el proyecto presentado no produce menoscabo o destrucción de los recursos naturales o, en caso de que así sea, autorización de CORPONOR. Para los terrenos situados en las áreas de que trata el Parágrafo 2º del artículo 16 del presente decreto, licencia previa de localización expedida por CORPONOR.
 11. Certificación preliminar de las condiciones de estabilidad de los terrenos y estudio geotécnico o geomorfológico cuando haya sido exigido por la Oficina de Planeación o la Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos. Para las áreas en las que no se requiera esta certificación, la declaración del urbanizador responsable de la estabilidad de terrenos o de las medidas correctivas en casos de existir factores de inestabilidad.
 12. Copia del recibo de pago de impuesto predial en el que figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

PARAGRAFO. Los solicitantes de licencias de urbanización podrán incluir en el proyecto urbanístico la construcción provisional de una edificación destinada a la promoción y venta de aquél. Para esta edificación no es necesario tramitar licencia de construcción.

ARTICULO 275. EVALUACION DEL PROYECTO URBANISTICO. La Oficina de Planeación Municipal evaluará la viabilidad del proyecto urbanístico dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud.

El proyecto será viable cuando cumpla con las normas vigentes sobre trazados viales, cesiones Tipo A, zonas de reserva, tamaños y usos de los lotes; además, requerirá que el cálculo de áreas por coordenadas esté correcto y el dibujo de la cuadrícula de las coordenadas y de los linderos no presente imprecisiones.

Si se considera que se deben hacer correcciones al proyecto, la Oficina de Planeación Municipal requerirá al interesado por una sola vez para que haga los ajustes necesarios.

Si dentro de los dos (2) meses siguientes a la comunicación no se diere respuesta al requerimiento de que trata el inciso anterior, se entenderá que el interesado desistió de la solicitud según lo dispuesto en el artículo 13 del Código Contencioso Administrativo y se archivará el expediente.

ARTICULO 276. REMISION A OTRAS ENTIDADES. Una vez la Oficina de Planeación Municipal considere que el proyecto es viable lo remitirá a las siguientes entidades:

1. A las Empresas de Servicios Públicos para que fije las especificaciones y los datos técnicos que requiere la elaboración de los respectivos proyectos de redes. Para las áreas suburbanas y rurales, las empresas suministrarán las especificaciones necesarias para diseñar las redes, de modo que en el futuro éstas se puedan integrar a las que ella ejecute.
2. Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para lo de su competencia.
3. A la Secretaria de Obras Públicas para que liquide los derechos por sondeos que se requieren para la elaboración del diseño de vías. Con tal fin, la Oficina de Planeación Municipal indicará si las vías deben tener pavimento completo o solamente base estabilizada con recebo compactado. También para que conceptúe sobre los estudios geomorfológicos o geotécnicos que hayan sido exigidos.

Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la remisión del proyecto las entidades señaladas en este artículo suministrarán la respuesta solicitada.

ARTICULO 277. LICENCIA DE URBANIZACION. La Oficina de Planeación Municipal expedirá la licencia de urbanización dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud.

La licencia contendrá: entre otros los siguientes aspectos, según el artículo 19 del Decreto 1052 de 1998:

1. Generalidades:
 - a Vigencia
 - b Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable
 - c Identificación de los folios de la matrícula inmobiliaria del predio
 - d Nomenclatura del predio
2. Adopción del plan de proyecto urbanístico.
 - a. Nombre de la urbanización, número del plano y de las planchas en las cuales se incorporó el plano.
 - b. Area del predio
 - c. Zonas de cesión al Municipio
 - d. Densidad
 - e. Estrato socio – económico
2. Mención de las especificaciones técnicas y proyectos de redes a que se refieren los numerales 1º, 2º y 3º del artículo 26 de este decreto.
3. La advertencia de que hacen parte de la licencia los proyectos aprobados de redes eléctricas, de acueducto y alcantarillado, (gas) y los diseños de vías.
4. Autorización para que dentro de los plazos que se señalen se inicien y ejecuten las obras, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a Protocolización del plano en notaria.
 - b Entrega provisional de las áreas de cesión al municipio.
6. Indicación de las obligaciones a cargo del urbanizador, que son:

La constitución de la póliza que garantice la estabilidad de las obras. El valor asegurado será el cincuenta por ciento (50%) del total de los presupuestos que la Secretaria de Obras Públicas y Servicio Públicos y la Oficina de Planeación Municipal determinen al aprobar los proyectos de redes y expedir el diseño de vías respectivo. Esta póliza se dará en custodia a la Contraloría Municipal y la Secretaria de Obras Públicas será la encargada de hacerla efectiva en los casos a que haya lugar.

7. La autorización para ejecutar la construcción provisional de que trata el parágrafo del artículo 24 del presente decreto.
8. La reglamentación de la urbanización

ARTICULO 278. URBANIZACION POR ETAPAS. La ejecución de las obras de una urbanización podrá programarse por etapas, pero el proyecto urbanístico debe elaborarse para la totalidad del predio. En el plano del proyecto y en sus cuadros de áreas se indicarán las etapas. Cada una deberá tener un área superior a una (1) hectárea neta y ser autosuficiente en accesos y zonas de cesión Tipo A, salvo que el porcentaje respectivo haya sido previsto en etapa o etapas anteriores. Para cada etapa programada se solicitará y expedirá una licencia. La Oficina de Planeación Municipal podrá exigir, para las etapas que no hayan obtenido licencia, las variaciones al trazado vial o a las demás áreas públicas que considere convenientes para el desarrollo urbano.

Estos cambios no implicarán la modificación de la reglamentación de la urbanización. El proyecto urbanístico y la reglamentación de la urbanización, contenidos en la primera licencia, mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las demás licencias, siempre y cuando la que se solicite para cada etapa se pida antes del vencimiento fijado para la anterior.

ARTICULO 279. REGLAMENTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. Con base en el proyecto urbanístico que se apruebe y con las disposiciones que las normas de asignación de tratamiento contemplen para el predio objeto de la licencia de urbanización, en cada licencia la Oficina de Planeación Municipal dictará las normas particulares que regularán el desarrollo por construcción de los lotes que hagan parte de ella. Esta reglamentación deberá incluir la mención de los conceptos, autorizaciones y permisos o similares que, conforme a las normas vigentes, se requieran por razones ecológicas, de protección de medio ambiente, de telecomunicaciones, turísticas, de conservación del patrimonio histórico y urbanístico, de seguridad de la aeronavegación y sismo resistencia.

Las normas aquí previstas conservarán su vigencia aún cuando haya expirado la de la licencia de urbanización.

ACTUACIONES POSTERIORES A LA EXPEDICION DE LA LICENCIA

ARTICULO 280. INTERVENTORIA. Quince (15) días antes de la iniciación de las obras el urbanizador debe solicitar el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar.

PARAGRAFO. Con el fin de garantizar su concordancia con el proyecto urbanístico aprobado, el interventor de la Secretaria de Obras Públicas debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 281. RECIBO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. Una vez construidas las redes y obras de infraestructura de servicios públicos, la Secretaria de Obras Públicas efectuará el recibo de las obras, para lo cual el urbanizador debe presentar los siguientes documentos:

1. Acta de recibo de la Secretaría de Obras Públicas y Servicios Públicos.
 2. Póliza de estabilidad de las obras.
- Cumplidos los anteriores requisitos, la Secretaria de Obras Pública elaborará y entregará al interesado en un plazo máximo de cinco (5) día el acta correspondiente del recibo.

ARTICULO 282. ESCRITURA Y ENTREGA MATERIAL DE LAS ZONAS DE CESION.

Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de las obras, el propietario del predio objeto de la licencia de urbanización deberá hacer entrega material y definitiva, total o por etapas, de las zonas de cesión, otorgar la correspondiente escritura e inscribirla en la oficina de registro.

PARAGRAFO: En los proyectos urbanísticos por etapas, las cesiones no podrán efectuarse en proporción menor a la que corresponde a la ejecución de la etapa respectiva. Estas cesiones debe entregarse y escriturarse para la respectiva etapa, con base en los planos del proyecto urbanístico.

ARTICULO 283. SOLICITUD DE RECIBO AL MUNICIPIO. Para efectuar la entrega de las zonas de cesión de uso público, el interesado deberá presentar los documentos pertinentes ante la entidad municipal competente.

La entidad municipal competente recibirá dichas zonas dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud respectiva, en la fecha y hora que la misma entidad fije y comunique al interesado. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta.

ARTICULO 284. TRADICIÓN DE LAS ZONAS DE CESION. La tradición de las zonas de cesión se hará mediante la inscripción de la escritura correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, o la entidad que haga sus veces. De dicha escritura hará parte el acta de recibo de que trata el anterior.

ARTICULO 285. POSESIÓN DE LAS ZONAS DE CESION. Cuando el urbanizador no cumpliera con la entrega y enajenación de las zonas de cesión, la entidad municipal tomará las medidas que sean necesarias para garantizar la escrituración correspondiente y procederá a tomar posesión de dicha zonas.

ARTICULO 286. PRESENTACION DEL PLANO DEFINITIVO. Las urbanizaciones aprobadas que deban presentar planos definitivos, podrán acogerse al procedimiento de entrega establecido en los artículos anteriores. Para estos efectos, la Secretaria de Obras Públicas certificará la concordancia del replanteo de la urbanización con relación al proyecto aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 287. DEFINICION. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el esquema de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga.

ARTICULO 288. CASOS EN QUE SE REQUIERE. Para poder realizar obras nuevas en terrenos urbanizados, adecuaciones para usos compatibles e intervenciones que no sean reformas sobre edificaciones existentes, se requerirá licencia de construcción.

ARTICULO 289. MODALIDADES. La licencia de construcción podrá solicitarse bajo cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Trámite abreviado. Cuando se solicitan simultáneamente el certificado de delineación urbana y la autorización para ejecutar la obra.
2. Trámite Ordinario. Cuando se solicita y obtiene el certificado de delineación urbana antes de la autorización para ejecutar la obra. Si se trata de licencias para edificaciones que se destinarán a usos compatibles e industriales se requerirá de la previa aprobación del anteproyecto arquitectónico. También se requerirá dicha aprobación para inmuebles sometidos a los tratamientos de conservación, cuando este prevista en las normas específicas. La solicitud de aprobación de éste se acompañará de los documentos señalados en los numerales 35 y 41. La solicitud de aprobación de anteproyecto será resuelta dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su radicación

ARTICULO 290. CONSULTA DE DELINEACION URBANA. La Oficina de Planeación Municipal dará respuesta a consultas de delineación urbana de manera directa y verbal sobre predios de las áreas urbanas, suburbanas y rurales, sobre zonificación y normas urbanística, uso autorizado del suelo, normas, afectaciones y áreas de reserva y mención sobre conceptos, autorizaciones y permisos o similares que conforme a las normas vigentes se requieran para la realización de los proyectos por razones ecológicas, de protección del medio ambiente, de telecomunicaciones, turísticas, de conservación del patrimonio histórico y urbanístico, de seguridad de la aeronavegación y de sismorresistencia.

La respuesta a las consultas sobre delineación urbana solo se podrá dar en relación con los predios incorporados en los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o en los planos de manzana catastral del IGAC. Si no estuvieren incorporados, el interesado deberá presentar y tramitar el plano topográfico ante la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 291. SOLICITUD DE LICENCIA. A la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

1. Dos (2) juegos de copias heliográficas del proyecto arquitectónico firmados por arquitecto con tarjeta profesional, en el que aparezcan:
 - a La planta de localización general con indicación de los accesos, del acotamiento completo, los aislamientos, antejardines, voladizos e información sobre aislamientos, alturas y usos de los predios colindantes.
De esta planta se deberá anexar una copia adicional.
 - b Las plantas con indicación de la destinación de cada uno de los espacios, diferenciando la ubicación del equipamiento comunal (áreas Tipo B) y de los estacionamientos de residentes y visitantes.
 - c Los cortes referidos a la línea de terreno con indicación del nivel del andén y alturas.
 - d Las fachadas.

- e Los cuadros de áreas por piso y totales, por unidad de uso, el equipamiento comunal y el número de estacionamientos.
 - f El diseño del espacio público cuando se requiera.
1. Dos (2) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los estudios de suelos y planos estructurales, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, de acuerdo con el código sismorresistente (NSR-98). Cuando éste no exija dichas memorias, se presentará certificación en la que conste que los cálculos y estudios cumplen las disposiciones vigentes. Los estudios y la certificación a que se refiere este ordinal deberán ser elaborados y firmados por un ingeniero civil con matrícula profesional vigente.

PARAGRAFO: Para la construcción de viviendas de uno (1) y dos (2) pisos no es necesario presentar estudio de suelos ni cálculo estructural y es suficiente con presentar dos apiques en distintos sitios del predio a una profundidad suficiente que demuestre el piso firme y cumplir con lo dispuesto en el Título E del Código Sismorresistente (**NSR-98**).

2. Los demás conceptos, permisos, autorizaciones o similares requeridos en el certificado de delineación urbana.
3. Declaración del impuesto de delineación urbana con constancia de su cancelación.
4. Según el caso, dos ejemplares de cada una de las cartas de citación a vecinos y/o constancia fotográfica de la fijación de la valla, de conformidad con lo establecido en el artículo 5º del presente decreto.
5. La documentación de que trata el artículo 4º del Decreto Nacional 1365 de 1986, cuando la edificación se proyecte someter al régimen de propiedad horizontal.
6. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor a cuatro (4) meses de la fecha de solicitud, o fotocopia autenticada del mismo. No se requerirá de esta copia cuando el certificado de delineación urbana esté vigente.

PARAGRAFO: El documento a que se refiere este ordinal se remplazará por la certificación de propiedad expedida por la Personería Municipal, si el solicitante fuere ésta misma, una de las entidades oficiales o la comunidad organizada o se refieran a predios ubicados en cesiones Tipo A, destinados a los sistemas recreacional y de equipamiento comunal público.

ARTICULO 292. LICENCIA DE CONSTRUCCION. La Oficina de Planeación Municipal expedirá la licencia de construcción dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud.

La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Número del certificado de delineación urbana que hace parte de la misma.
3. Nombre del constructor responsable.
4. Constancia de la radicación de planos y de las memorias de los cálculos estructurales.
5. Constancia de la presentación de la declaración y cancelación del impuesto de delineación urbana.
6. La obligación de instalar la valla de identificación de la obra y cuyas características serán definidas por la Oficina de Planeación Municipal.
7. La nomenclatura asignada por la Oficina de Planeación en los casos de más de un acceso o cuando éste se efectúe por vía diferente a la que originó la nomenclatura del predio. Dicha entidad expedirá el certificado de nomenclatura

oficial dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la solicitud.

8. Indicación expresa de que el inmueble se someterá al régimen de propiedad horizontal, cuando sea del caso, para efectos de la declaración a la que se refiere el artículo 2º del Decreto Nacional 1365 de 1986.

ARTIICULO 293. PROPIEDAD HORIZONTAL. La declaración prevista en el artículo 2º del decreto nacional 1365 de 1986 se entenderá formulada con la expedición de la licencia de construcción o el permiso de reformas, según el caso. También se entenderá formulada a solicitud del interesado, previa presentación de la documentación requerida, con la expedición del acto de modificación de licencia, cuando ésta no contenga la indicación expresa de que trata el numeral 8º del artículo anterior.

ARTICULO 294. DEMOLICION. El permiso de demolición solo se podrá expedir conjuntamente con la licencia de construcción en el mismo predio. En consecuencia, el interesado podrá solicitar simultáneamente esta última junto con la licencia de demolición.

ARTICULO 295. SOLICITUD DE DEMARCACION. La solicitud de demarcación será resuelta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de su radicación.

ARTCULO 296. REVISION DE PLANOS. La Oficina de Planeación Municipal reglamentará el procedimiento que debe seguirse para revisar y verificar los planos y las memorias de cálculos estructurales.

LICENCIAS DE DESARROLLO INTEGRAL

ARTICULO 297. SOLICITUD Y EXPEDICIÓN. La solicitud de licencia de desarrollo integral se acompañará de los documentos exigidos en los artículos 199 y 216 del presente Acuerdo.

La Oficina de Planeación Municipal la expedirá dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud. La licencia contendrá los elementos que se señalan en los artículos 202 y 217 de este Acuerdo.

ARTICULO 298. LICENCIAS VERDES. Se registrarán de conformidad con las exigencias estipuladas en Decreto Nacional No. 1753 de agosto 3 de 1994 y demás normas concordantes.

La solicitud de licencia verde se hará conforme al procedimiento dispuesto para las licencias integrales. Si se tratare de predios suburbanos, la solicitud podrá presentarse aun cuando el predio se encuentre todavía en proceso de incorporación al área urbana. La expedición de licencia verde requerirá en todo caso la expedición del decreto de incorporación.

PARAGRAFO. Cuando las normas vigentes dispongan qué entidades oficiales deben elaborar algunos de los planos del proyecto urbanístico o arquitectónico, éstos se entenderán aprobados una vez hayan sido terminados por la respectiva entidad.

PERMISOS PARA CERRAMIENTO Y REFORMAS

ARTICULO 299. CASOS EN QUE SE REQUIERE. Se requerirá permiso cuando se vayan a realizar cerramientos en áreas privadas o reformas en obras concluidas.

La solicitud se presentará personalmente por el interesado o su representante o apoderado. Contendrá la declaración bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada con la firma de la petición, de que la obra corresponde a un cerramiento o a una reforma que se realizará conforme a las normas de volumetría exterior, altura y aislamiento vigentes y que con ella no se altera la estructura existente o, cuando así ocurra, cumple con las disposiciones del decreto nacional NSR-98. En este evento la declaración deberá, además, estar firmada por un ingeniero civil con tarjeta profesional vigente.

Cuando se trate de reformas se deberán anexar los siguientes documentos:

1. La documentación de que trata el artículo 4º del decreto nacional 1365 de 1986, cuando la edificación se pretenda someter al régimen de propiedad horizontal.
2. Constancia de aprobación de la reforma, según el reglamento de propiedad horizontal o copropiedad, según el caso.
3. Constancia de pago de estacionamientos, si a ello hubiere lugar.

ARTICULO 300. APLICACION DE SANCIONES. La autoridad competente aplicará las sanciones previstas en la Ley 9ª de 1989 cuando verifique que las obras se están ejecutando con violación de las normas urbanísticas vigentes. Igualmente, adelantará las acciones penales pertinentes por las declaraciones falsas que se hubieren consignado en la solicitud de permiso o licencia.

ARTICULO 301. Facúltese al Alcalde para expedir las reglamentaciones complementarias y establecer los requisitos y procedimientos para la tramitación de los proyectos no contemplados en el presente capítulo especialmente aquellas relacionadas con:

- Presentación de planos de los diferentes servicios públicos, en coordinación con cada una de las Entidades responsables del servicio, para unificar criterios.
- Presentación de los planos que conforman el proyecto definitivo.
- Modificación de la nomenclatura existente.
- Reajuste de tarifas actuales en relación con el costo de los tramites o "servicios prestados" que adelanta o adelantara Planeación Municipal en desarrollo de lo previsto en el presente Estatuto.
- Modificación con ajustes al presente Estatuto, de los diferentes formatos que utiliza Planeación Municipal.
- Adecuación de la estructura, funciones, personal y condiciones mínimas del personal de la oficina de Planeación Municipal especialmente en lo relacionadas con urbanismo y en función de lo previsto en el presente Estatuto.
- Proceso de tramitación de obras menores, como los de reformas, ampliación, remodelación, demolición, cerramientos de lotes.
- Ampliación de las normas de propiedad Horizontal con ajuste a las Leyes 182/48, 16/85 y al Decreto 1365/86.

- Adopción de normas de saneamiento ambiental, con sujeción a lo dispuesto en las leyes y decretos.

Demás aspectos no contemplados explícitamente en este capítulo.

NORMAS GENERALES

ARTICULO 302. Se han denominado Normas Generales al conjunto de normas urbanísticas que hacen parte de las reglamentaciones de los capítulos anteriores y son complementarias de las normas específicas, previstas para cada una de las áreas en que se ha clasificado el suelo municipal, necesarias para la conformación y el ordenamiento físico, el confort, la seguridad, la preservación estética y ambiental, la garantía de un equipamiento básico del asentamiento humano; aplicables al área urbana y por extensión, a las áreas suburbanas y rurales.

ARTICULO 303. ALTURA Y NUMERO DE PISOS. La altura máxima permitida para viviendas será la estipulada en el reglamento de ordenación. Para construcciones con destinación comercial, industrial o institucional la altura máxima permitida será de tres pisos, salvo las chimeneas de las industrias, las cuales tendrán la altura de diseño exigida para el control de las emisiones, de acuerdo con el respectivo plan de manejo ambiental. La altura mínima útil en cualquier espacio habitable, será de 2.70 metros.

Para las torres se tendrán en cuenta las características propias del lote, de manera que cumplan las normas establecidas sobre índices de ocupación, construcción y aislamiento; y que guarden relación con las edificaciones vecinas, con el fin de lograr un desarrollo armónico en el conjunto de la zona.

Para locales tales como; salas de reunión, teatros, cines o espacios al aire libre, se considerará altura de una planta, aquella que tenga una altura libre máxima de 6 metros.

Para semisótano la altura máxima sobre el nivel del espacio público limítrofe, será de 1.30 metros y solo se autorizarán si la cota sanitaria lo permite y que admita pendiente mínimo del 3% en sus desagües hacia el sistema de alcantarillado. En todo caso las edificaciones no iniciaran rampas ni escaleras en el espacio público (andén), deberán hacerlo a partir de la línea de demarcación, dentro del espacio privado.

ARTICULO 304. RETIROS Y AISLAMIENTOS. Serán los establecidos en la Normatividad. Para el área determinada como de preservación urbanística y arquitectónica se mantendrán los paramentos tradicionales.

ARTICULO 305. PATIOS. Serán los establecidos en la Normatividad.

ARTICULO 306. CERRAMIENTOS. Serán los indicados en la Normatividad.

ARTICULO 307. VOLADIZOS. En todas las áreas será permitida la construcción de voladizos que cumplan con las disposiciones establecidas en la Normatividad.

ARTICULO 308. BALCONES. Podrán construirse balcones abiertos, salientes, cuando cumplan con las normas establecidas en la Normatividad.

Para los desarrollos localizados donde se encuentre una construcción declarada como

área de conservación, estarán sujetos a permiso especial, previo estudio del entorno, la tipología y morfología de las edificaciones, por parte de Planeación Municipal y en todo caso guardará armonía con las demás construcciones vecinas.

ARTICULO 309. CULATAS. Se tratarán con los mismos materiales y acabados de las fachadas.

ARTICULO 310. EMPALME DE CONSTRUCCIONES VECINAS. Cuando en los lotes contiguos existan construcciones o proyectos de construcción aprobados, el interesado deberá incluir un conjunto de su fachada y las fachadas contiguas, en escala 1:50 y una descripción de cómo se realizarán los empalmes.

ARTICULO 311. SEMI-SOTANOS. Se permitirá la construcción de semi-sótanos, en las edificaciones que se levanten en altura ya sea de uso vivienda o comercial, según quedó establecido en la Normatividad.

ARTICULO 312. SOTANOS. Unicamente se permitirá la construcción de sótanos que sean destinados a garajes, depósitos, cuartos de máquinas o subestaciones de servicios y su reglamentación quedó establecida en la Normatividad.

ARTICULO 313. AZOTEAS . Sólo se permitirán cubiertas inclinadas. No se permitirán cubiertas con placa tipo terraza

ARTICULO 314. DESVAN – ALTILLO. En edificaciones de dos pisos se permitirá la construcción de un piso adicional.

ARTICULO 315. ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS. Ver la Normatividad al respecto.

ARTICULO 316. GARAJES. Su reglamentación queda establecida en la Normatividad.

ARTICULO 317. ESTACIONES DE SERVICIO Y EXPENDIOS DE COMBUSTIBLE. Los proyectos para la construcción de estaciones de servicio, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Se deberá presentar una solicitud de uso con Licencia Especial, acompañada de anteproyecto de distribución a una escala mínima de uno a doscientos (1:200), donde se indicarán las entradas y salidas, dependencias cubiertas y espacios libres para estacionamiento de vehículos.

El establecimiento deberá estar ubicado a lo largo de una de las vías del Plan Vial (VRS, VU-1, o VU-2) o vías principales.

No se permitirá su ubicación en la intersección de una vía VRS o VU-1 con una VU-2, VU-3, ni de una V-2 con otra V-2.

No se permitirá su ubicación en manzanas donde existan edificios diseñados, construidos y utilizados para hospitales, clínicas, bibliotecas públicas, escuelas, colegios y teatros o uso recreacional, ni a 100 metros de los linderos de predios con estos usos.

En las áreas residenciales, se podrá construir una estación de servicio, cada 1000 metros, tomados en el mismo sentido de la vía; se permitirá la construcción a una distancia hasta de 500 metros, cuando estén aislados por un separador central de la vía.

Las distancias mínimas entre las islas de los surtidores y la línea de demarcación, será de 10 metros para las vías V-0 y V-1 y de 6 metros para las demás.

Las islas de los surtidores tendrán un ancho no menor de un metro, con una separación mínima de 6 metros, en sentido paralelo y de ancho 8 metros, en sentido longitudinal y a una distancia mínima de 6 metros de los linderos del predio.

Se deberá prever un área libre para estacionamiento de vehículos, en una proporción de cuatro espacios para cada servicio de lavado.

Contarán con un andén de 2.5 metros como mínimo, interrumpiéndolo solamente en la entrada y salida de vehículos.

Los tanques de almacenamiento de combustibles, depósitos de materiales inflamables, colocación de motores y compresores, se ubicarán con una separación de los linderos de las propiedades vecinas, de 6 metros como mínimo.

Sin perjuicio de las disposiciones aquí contenidas, deberán cumplir con las normas de seguridad, salubridad y ambiental, nacionales, departamentales y locales vigentes, sobre la materia.

ARTICULO 318. AVISOS. Facúltase al Alcalde municipal, para que en un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de la sanción del presente acuerdo, reglamente las normas sobre avisos, vallas, pasacalles, publicidad exterior y ornato público, dentro del territorio municipal, enmarcado dentro de las disposiciones de ley sobre la materia.

ARTICULO 319. NORMAS ESPECIALES PARA TALLERES. Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, tapizado, pinturas o similares, deberán cumplir las siguientes normas mínimas para su funcionamiento:

Contar con un sistema de recolección y disposición de residuos de grasas, aceites, combustibles, sin verterlos al alcantarillado sanitario o de aguas lluvias.

Además se dispondrán trampas de grasas en los vertederos o desagües.

Disponer de servicios sanitarios higiénicos eficientes y suficientes para los trabajadores, Un servicio completo (orinal, ducha, lavamanos e inodoro) por cada 10 operarios o trabajadores.

El predio ocupado debe contar con muros de cerramiento con altura mínima de 3.00 metros.

Todo taller que pudiera ubicarse en áreas residenciales, aun en áreas comerciales, no podrá laborar antes de las siete de la mañana (7:00 A.M.) ni después de las siete de la noche (7:00 P.M.). Esta disposición se extiende a toda actividad industrial o artesanal que produzca algún tipo de molestia al uso principal o complementario del área donde la industria se ubique.

Todo taller donde se almacenen o utilicen combustibles, deberá cumplir con las disposiciones vigentes, además estar sujeto a la inspección, vigilancia y control del Cuerpo de Bomberos de la región, el cual indicará lo referente al número y lugar de ubicación de los extintores y demás requerimientos y aplicará su reglamento.

Ningún taller, pequeña industria o artesanía, podrá extender su área de trabajo a la vía o espacio público.

Los pisos de talleres mecánicos o similares deberán ser pavimentados o asfaltados y con desagües.

Los talleres existentes actualmente en el área urbana, deberán ajustarse a estas normas. Planeación Municipal les dará un plazo prudencial para efectuar las obras necesarias para ajustarse a los requerimientos de usos no compatibles o con licencia especial, caso contrario ordenará su cierre hasta tanto no sea trasladado a área permitida. Se aclara que el uso se permitirá cuando no ocasione molestias o problemas a los vecinos tales como: ruidos, polvo, olores, vibraciones, etc.

ARTICULO 320. NORMAS SOBRE LOCALES PÚBLICOS. (Sitios de reunión y de culto, salas de espectáculos, locales comerciales de gran cabida o grandes áreas de trabajo). Son establecimientos o locales que deben contar con mas de una puerta de acceso y salida de los cuales, una será principal y el resto auxiliar, fácilmente accesibles. Esta norma rige cuando se presenta cualquiera de estas condiciones:

Tener mas de 250 persona de cabida

Tener mas de 350 metros cuadrados de área cubierta o 500 metros cuadrados de área de trabajo.

Ocupar mas de 20 empleados en forma permanente.

ARTICULO 321. NORMAS VARIAS. Los usos comerciales o de esparcimiento que impliquen ruidos como música, baile, etc., no podrán ubicarse en áreas residenciales como uso principal.

Quien emplea hornos, generadores, secadores y cualquier fuente de calor en un local, debe aislarlo de las edificaciones que existen a sus lados, encima o debajo.

Los buitrones o chimeneas deben colocarse de manera que sus emanaciones no molesten a los vecinos y preverse de aislamientos, altura, filtros, etc., acordes con su función.

Toda instalación de calderas esta sujeta al concepto de la Defensa Civil o el Comité Local de Emergencia.

Los depósitos o distribuidoras de gas y los expendios al por mayor de combustibles o de inflamables, así como las sustancias tóxicas, solo se podrán instalar en el área industrial indicada, bajo el control del Defensa Civil o el Comité Local de Emergencia y CORPONOR y no podrán operar sin el lleno de estos requisitos.

ARTICULO 322. NORMAS ESPECIALES PARA AGRUPACIONES O CONJUNTOS.

Entiéndese por "Agrupación" la obra urbanística - arquitectónica compuesta por tres o mas unidades para el mismo uso y sus complementarios, siendo la homogeneidad su característica principal, a diferencia del "Conjunto", que está compuesto por unidades de diferentes usos compatibles.

ARTICULO 323. LAS AGRUPACIONES O CONJUNTOS DE VIVIENDA. Se deberán desarrollar tomando en cuenta las normas específicas de cada área residencial y las que a continuación se detallan:

El diseño debe caracterizarse por la libertad de composición espacial dentro de una unidad de conjunto y por el aumento de la densidad habitacional y la posibilidad de conformar áreas comunes, a donde tienen accesos sus habitantes.

La vivienda puede ser unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, según lo permita el área.

El predio deberá tener el área y frentes mínimos establecidas para cada área residencial y su origen podrá ser:

- 1 La resultante del englobe de dos o más lotes de terreno, en urbanizaciones aprobadas y en áreas ya desarrolladas.
2. Predios especialmente diseñados para el efecto, en urbanizaciones aprobadas.
3. La resultante de terrenos "urbanizados" o que no tienen la categoría de urbanizaciones.

En el caso 3, será a cargo de la urbanización y del propietario del lote, cumplir previamente con todo lo relacionado a la cesión de áreas de uso público o, en el caso de los menores de 2 hectáreas, a la consignación de su equivalente a un Fondo Especial de Desarrollo Municipal, además de cumplir con el resto de requisitos sobre ejecución de obras de saneamiento y urbanismo.

Equipamiento complementario para las agrupaciones de vivienda:

Hasta 30 unidades de vivienda:

Estacionamiento: uno (1) por cada 100 metros cuadrados de comercio y uno (1) para visitantes por cada 10 unidades de vivienda

Zonas verdes: 12 metros cuadrados por unidad de vivienda; dentro de esta zona se deberá reservar 4 metros cuadrados de áreas para recreación por familia, de los cuales 1 metro cuadrado será área de juegos infantiles cubiertos

De 30 a 100 unidades de vivienda: Además de los anteriores, se exigirán los siguientes requisitos:

Zona Comunal: 1 metro cuadrado por cada unidad de vivienda

Locales comerciales: 1 metro cuadrado por cada unidad de vivienda

ARTICULO 324. EJECUCION POR ETAPAS. El proceso de urbanización y construcción de las edificaciones de una agrupación o conjunto podrá hacerse por etapas y por diferentes personas, siempre y cuando se garantice satisfactoriamente, ante Planeación Municipal, la ejecución de la obra de cada etapa por la persona que se ha comprometido a ejecutarla, y siempre de acuerdo al proyecto del conjunto.

ARTICULO 325. En todos los casos el proyecto de agrupación o conjunto, tendrá un reglamento de copropiedad donde se establecerán las normas específicas, las bases de participación y disolución.

ARTICULO 326. Los cambios de uso, incrementos en las densidades y en los porcentajes de construcción serán concedidos junto con la demarcación y se otorgaran a los predios que por su importancia urbana o su tamaño lo merezca. Se trata de favorecer aquellos proyectos que por su diseño, ubicación dentro de áreas de renovación urbana o porque las posibilidades de servicios, viales o de transporte, son importantes o porque coinciden con la densificación de áreas cercanas al centro o con las tendencias de desarrollo, significando un verdadero aporte para la ciudad, y en todo caso se ajustaran a lo dispuesto en el presente estatuto.

ARTICULO 327. OTRAS NORMAS GENERALES SOBRE ASPECTOS

ESPECÍFICOS. Los aspectos contemplados anteriormente, pudieran ampliarse con otro tipo de “normas” que están mas relacionadas con el Código o Estatuto de construcción, que con las “Normas Urbanísticas Estructurales”, pero que por ser necesarias y además convenientes y no existir se incluirán en el presente estatuto, como son:

Medidas Mínimas de anchos de escaleras. Para viviendas, serán de 0.80 centímetros, para oficinas y multifamiliares será de 0.90 centímetros libres.

Cantidad de baños: Para vivienda: un baño completo (inodoro, lavamanos y ducha) por cada tres dormitorios.

Para comercio: un baño (inodoro, lavamanos) para damas, otro para hombres al cual se le dotaría de un espacio de 0.60 centímetros de ancho de mingitorio u orinal por cada 30 metros cuadrados de local.

Todo establecimiento publico deberá contar, por lo menos, con un baño (inodoro y lavamanos) para dama y uno para hombres con el complemento mencionado en el párrafo anterior.

Andenes. Todo propietario esta en la obligación de construir o reparar los andenes o aceras garantizando la continuidad de los andenes sin barreras ni cambios de nivel, a lo largo del frente total de su predio (ley 12 de 1987). La Alcaldía Municipal a través de Planeación Municipal, deberá iniciar una campaña de información para lograr la construcción y/o el mejoramiento de los andenes o aceras. En el caso de incumplimiento de esta obligación, el Municipio a través de la Secretaria de Obras Publicas, podrá, pasados 90 días de la notificación, proceder a construir el anden o acera por el sistema de valorización, para así recuperar el costo de la inversión y la administración de la obra.

Todo propietario esta en la obligación de, en su lote o baldío, proveer un muro de cerramiento de una altura mínima de 2.50 metros y deberá garantizar el aseo y salubridad del mismo, Planeación Municipal prestara asesoría para el diseño de estos cerramientos.

Todo local habitable, deberá tener un mínimo de un (1) metro cuadrado de iluminación y un mínimo de un tercio (1/3) de esta superficie, deberá servir para ventilación.

Los corredores, pasillos o zaguanes de las viviendas, no deberán tener menos de 0.80 centímetros de ancho.

Los escalones de las escaleras tendrán un mínimo de 0.25 centímetros en la huella (paso), y la sumatoria de una huella y dos contrahuellas (altura) deberán medir entre 0.60 y 0.64 cm,

Todo profesional o técnico, que intervenga con responsabilidad en los proyectos de urbanización o parcelación y construcción de edificación, u obras de ingeniería, deberá estar inscrito en el libro de registro de profesionales y técnicos de Planeación Municipal ley 54 Decreto 2509189. Aquellos profesionales o técnicos habilitados para tal fin y propietarios que por una u otra razón, construyan sin licencia, modifiquen los planos presentados y aprobados, ocupen espacio público sin autorización, adicioneen cambios de uso o modifiquen los proyectos aprobados, sin permiso, del cual tiene que existir constancia, serán sancionados según lo provee la Ley 09-89, articulo 66. Como también a aquellos propietarios de lotes baldíos, en deterioro o que deterioren el entorno donde se encuentran ubicados.

USOS IRREGULARES.

ARTICULO 328. Se entiende por Usos Irregulares, todos los que a la fecha de adopción del presente Estatuto, no cumplen con las disposiciones.

Planeación Municipal iniciará a partir de la fecha de adopción del presente acuerdo, una información a todas aquellas personas jurídicas o naturales que no cumplan con las presentes disposiciones y sea necesario proceder a regularizar dicha situación, declarándolas, mediante una constancia de "uso Irregular".

PARAGRAFO 1º. Si es factible regularizar el uso, Planeación Municipal fijara un plazo, que en ningún caso será mayor de un año, concertado con el propietario, para acomodar el Uso al presente Acuerdo a partir del cual, si no se da cumplimiento a lo acordado, se procederá al cierre del establecimiento o clausura de la actividad respectiva.

PARAGRAFO 2º. Si no es factible acomodar el Uso a las exigencias del presente Estatuto, Planeación Municipal procederá a solicitar el cierre del establecimiento, clausura de la actividad o traslado para lo cual, se dará un plazo prudencial, atendiendo los problemas e inconvenientes que pudiera ocasionar tal medida. De este acto se dejara una constancia y Planeación Municipal hará el requerimiento necesario hasta lograr el cumplimiento del traslado previsto.

ARTICULO 329. OPCIONES DE INTERVENCION. Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

- a. Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido (conservación arquitectónica).
- b. Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
- c. Reformas y adecuaciones : Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
- d. Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 330. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de sanción y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.

PARTE VII PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 331. Son instancias de gestión del Esquema:

- a) El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema.
- b) El Concejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c) La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- d) El Concejo Municipal de Desarrollo Rural
- e) El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

INSTANCIAS DE PARTICIPACION

ARTICULO 332. Son instancias de participación:

- a) El Concejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b) Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal dos representantes del Concejo Municipal, dos representante del Concejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial, cuatro representante de la comunidad sector rural, un representante de la comunidad del área urbana de TOLEDO, un representante de la por cada uno de las Zonas Suburbanas de San Bernardo, Samoré y Gibraltar.
- c) Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 333. LICENCIAS: La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

- a) Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
- b) Licencias de demolición de edificaciones.
- c) Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTICULO 334. Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal,

de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

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

ARTICULO 335. Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet que los identifica como personal capacitado para el desarrollo de este tipo de actividades y para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 336. Autorización de uso y funcionamiento. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo al cuadro de usos fijados en el presente Acuerdo.

La Oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias de uso del suelo para los predios Rurales según lo estipulado en el presente Acuerdo.

ARTICULO 337. Licencia de Funcionamiento: será expedida por el despacho de la alcaldía municipal y para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

- a) Efectuar solicitud de demarcación y/o el concepto de uso ante la Oficina de Planeación Municipal.
- b) A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local.
- c) Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
- d) Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
- e) Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

PARAGRAFO 1º: Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

PARAGRAFO 2º: La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la documentación pertinente de este artículo, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la inspección de policía en delegación de la alcaldía, para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 338. Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 339. El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 340. Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una duración de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 341. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 342. Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

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

PARAGRAFO: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a CORPONOR, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental, esta última en los casos que por ley se requiera es un trámite previo y requisito indispensable para la solicitud de la licencia de construcción, parcelación o urbanismo. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTICULO 343. El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

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

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

- a) Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b) Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.

- c) Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d) Sistema de Administración y mantenimiento.
- e) Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

ARTICULO 344. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR:

- a) Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b) Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.
- c) Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- d) El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- e) Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
- f) Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y licencias ambientales en el caso que se requieran y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o COPONOR, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.
- g) Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.
- h) Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:
 1. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
 2. Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de el Concejo de Planeación,

3. Concepto favorable previo CORPONOR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
4. Aceptación de CORPONOR para el uso y vertimientos de agua;
5. Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 345. Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

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

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

SANCIONES

ARTICULO 346. El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

- a) Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y diez salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público.
- b) Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y diez salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos.
- c) La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
- d) Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y diez salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea

de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual y recreativo del parque o zona verde.

PARAGRAFO 1º: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

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

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

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

ARTICULO 347. Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones contenidas en el Código Contencioso - Administrativo, en primera instancia ante el Concejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 348. Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 349. El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de el Concejo de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 350. El Alcalde, por solicitud directa de cualquier ciudadano, o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley. Estas acciones pueden llevarse a cabo siempre que a juicio del Alcalde la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo, o sea posible determinar que se efectuarán, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 351. El Alcalde o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 352. Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir

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

ARTICULO 353. Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

ARTICULO 354. Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 355. En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización previstos en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de Obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 356. Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo al funcionario que lo permitió o facilitó. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 357. REQUISITOS DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la Oficina de Planeación, previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

PARTE VIII

PROGRAMA DE EJECUCION

ARTICULO 358. El EOT contempla un modelo de desarrollo basado en el incremento de la producción, el mejoramiento de la productividad y la generación de excedentes comercializables y competitivos. En la medida en que se obtenga un crecimiento económico, se hace factible el desarrollo social y el mejoramiento económico pues afecta el nivel de los ingresos y el bienestar de la comunidad.

ARTICULO 359. El Programa de Ejecución incluido en el EOT para el municipio de

Toledo, Norte de Santander correspondiente al periodo 2001 – 2003 contempla:

1.-Plan de servicios públicos

- en especial al mejoramiento de la calidad de agua de consumo domiciliario en las Zonas Suburbanas.
- al sistema de alcantarillado y aguas residuales de las Zonas Suburbanas
- saneamiento básico a nivel urbano y rural

2.-Plan vial urbano y rural

- mantenimiento de vías, construcción de carretables interveredales que garanticen el acceso de la población a los servicios básicos, por lo tanto incentivando al desarrollo productivo de las veredas.

3.-Formulación de planes para la sostenibilidad ambiental

- El municipio de Toledo, posee características muy particulares el hecho de que dentro de sus jurisdicción se encuentre ubicado el Parque Nacional Natural Tamá, hace que su riqueza en cuanto recursos naturales sea muy representativa, por lo tanto el énfasis en programas de conservación y protección de áreas estratégicas que garanticen el nivel de oferta ambiental.

Sigue el listado que contiene el programa de ejecución con los proyectos respectivos.

ARTICULO 360. Fuentes de Financiamiento: La administración municipal tiene en su haber el proceso de gestión ante las diferentes entidades con el fin de obtener cofinanciación para la realización de los proyectos.

Entidades en las cuales se puede apoyar el municipio para obtener cofinanciación: ECOPETROL, OCCIDENTAL de Colombia, CORPOICA, IICA, SENA, Corporación Nueva Sociedad, Cámaras de Comercio regionales, Universidades, Federación de Cafeteros, COLDEPORTES, Ministerio del Medio Ambiente, Ministerio de Agricultura, Ministerio de Salud, Ministerio de Cultura, CORPONOR, Fondo Nacional de Regalías, I.C.B.F., INURBE, Departamento de Norte de Santander, FINAGRO, ESAP, Banco Mundial, FAO, Programa Naciones Unidas, Ong's nacionales e internacionales, grupos ambientalistas.

PARTE IX DISPOSICIONES GENERALES

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 361. Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a) Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b) Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c) Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d) Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e) Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 362. En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 26 del Capítulo VI del Decreto 879/98, corresponde a los alcaldes municipales ejecutar la Implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial de los municipios.

ARTICULO 363. En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 27 del Capítulo VI del Decreto 879/98 y Ley 388 de 1.997, corresponde al alcalde municipal, desarrollar el proceso de evaluación y seguimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal garantizando la participación comunal a través de las diferentes organizaciones cívicas debidamente reconocidas, con representatividad de los diferentes actores sociales y económicos.

ARTICULO 364. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 388 de 1997 Artículo 24

numeral 4. La administración municipal deberá establecer mecanismos de publicidad y difusión del Esquema de Ordenamiento territorial que garanticen su conocimiento masivo, de acuerdo con las condiciones y recursos del municipio.

ARTICULO 365. Apruébese y Adóptese el Programa de Ejecucion expuesto en el Artículo 359 del presente acuerdo y el listado que contiene el programa de ejecución con los proyectos respectivos.

ARTICULO 366. Facúltase al Alcalde para expedir con la asesoría de la Oficina de Planeación Municipal y la participación del Concejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 367. Facúltase al Alcalde para expedir con la asesoría de la Oficina de Planeación Municipal y la participación del Concejo Municipal de Planeación la reglamentación por concepto de plusvalía según lo establece la Ley 388 de 1997 en los artículos que conforman el Capitulo IX.

ARTICULO 368. Este acuerdo se aprueba y rige incluyendo el área que se encuentra en diferendo limítrofe con el Departamento de Boyaca, hasta que este sea aclarado por parte del Congreso de la República y ratificado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTICULO 369. Apruébese y Adóptese el presente acuerdo el cual rige a partir de su promulgación, complementa al acuerdo 073-99 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias y de él se informará a la comunidad por las dependencias encargadas de su aplicación.

Presidente

Secretaria

Proyecto de acuerdo, presentado por:

LUIS HERNANDO PRADA
Alcalde Municipal

IVAN ESTEBAN GOMEZ FIGUEROA
Jefe de Oficina de Planeación