

REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DEL CAUCA

MUNICIPIO DE BOLIVAR

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**(ACUERDO No. DE 1999)**

**1999**

**ACUERDO No. de 1999**  
**(MARZO de 1999)**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**  
**(PARA LA ADOPCION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL)**

La Constitución política de Colombia (Art. 311 y 313) faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios y regular los usos del suelo. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentar el uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388<sup>11</sup> de 1.996 y su Decreto reglamentario 879 de 1.998 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

El Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de uso, ocupación y aprovechamiento del territorio, mediante la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal POTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad, funcionalidad, habitabilidad, reciprocidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la

<sup>11</sup>Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

población.

El plan de Ordenamiento Territorial Municipal, POTM, instrumento y/o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el P.O.T.M.

El proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa en forma secuencial. En la primera parte o componente general, se presentan 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; en la segunda parte se trata 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 a la clasificación, zonificación y aptitud 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 física y

equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

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

La cuarta 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 y las propuestas de desarrollo urbano e infraestructura vial y de servicios.

La quinta parte establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación, uso y aprovechamiento del territorio. En la sexta parte se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial municipal.

- El Ejecutivo Municipal presentó en las secciones del mes de al Honorable Concejo Municipal mediante proyecto No. el Proyecto de Acuerdo "Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano y se establecen las reglamentaciones correspondientes para el futuro

desarrollo territorial del Municipio”.

- El Honorable Concejo Municipal estudió, debatió y aprobó el mencionado proyecto de acuerdo
- Que se hace necesario adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, definir los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano y establecer las reglamentaciones correspondientes para el futuro desarrollo territorial del Municipal

**Por lo expuesto, el Honorable Concejo municipal de Bolívar**

#### **ACUERDA**

**ARTICULO 1. Adoptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bolívar, mediante el cual se definen los usos del suelo para los diferentes zonas de los sectores rural y urbano y se establecen las reglamentaciones correspondientes complementarias para el futuro desarrollo territorial del municipio de Bolívar, consignado en las siguientes partes, títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte del mismo los documentos, mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante y que son el soporte técnico del mismo.**

#### **TITULO I COMPONENTE GENERAL**

## **CAPITULO I**

### **EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 2** El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de uso, ocupación y aprovechamiento del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, 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.

## **CAPITULO II**

### **EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 3:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

## **CAPITULO III**

### **PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 4:** El proceso de formulación y gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los

principios de:

- Coordinación administrativa e interinstitucional, para la optimización de esfuerzos y recursos en torno a un objetivo común
- Participación social, para que la población sea objeto y sujeto de su propio desarrollo
- Equidad, brindando oportunidades de desarrollo a todos los grupos de la población y generando seguridad a los grupos más vulnerables
- Sostenibilidad, conducente a garantizar el bienestar de las generaciones futuras bajo un criterio de manejo, protección y conservación adecuada de los recursos naturales y el medio ambiente.
- Competitividad, en términos de mejorar la producción agropecuaria, diversificándola hacia cultivos de alto rendimiento y productividad que permitan abastecer los mercados internos y generar excedentes para la exportación.
- Funcionalidad, en términos de permitir la articulación urbano - rural.
- Habitabilidad, en el sentido de propiciar a la población un ambiente que le permita vivir con dignidad.
- Reciprocidad, propiciando la participación, articulación y concertación entre los diferentes actores sociales, de tal

forma que los beneficios del desarrollo sean para todos, y todos sean gestores del desarrollo

#### **CAPITULO IV**

#### **POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL**

##### **POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 5:** 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) Mejorar las condiciones de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente lo establecido por la Ley 388 de 1997 y su Decreto reglamentario 879 de 1.998.
- b) Preservar el patrimonio ecológico, cultural, histórico y arquitectónico del municipio, representado por los recursos naturales, el medio ambiente y la identidad cultural.
- c) Desarrollar el territorio en forma armónica equilibrada entre el sector urbano y rural.
- d) Articular al municipio al desarrollo regional.

## **CAPITULO V**

### **OBJETIVOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 6:** Son objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial:

- a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular el uso, ocupación y aprovechamiento del territorio.
- b. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- c. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- d- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio
- c. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- d. Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.

- e. Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- f. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

#### **CAPITULO VI**

#### **ESTRATEGIAS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 7** : :Para lograr la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
- b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas
- d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los

equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.

f. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.

g. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

## **CAPITULO VII**

### **INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

**ARTICULO 8:** 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.

## **CAPITULO VIII**

### **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN**

**ARTICULO 9:** El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Básico 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.

## **CAPITULO IX**

### **INSTRUMENTOS TÉCNICOS**

**ARTICULO 10:** La información técnica presentada en los documentos, planos, mapas, gráficos y tablas, 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.

## **CAPITULO X**

### **METODOLOGÍA**

**.ARTICULO 11:** El proceso de formulación y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

## **CAPITULO XI**

### **INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**ARTICULO 12:** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

## **CAPITULO XII**

### **INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y VEEDURIA CIUDADANA**

**ARTICULO 13:** Para contribuir a la realización a cabalidad del Plan 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..

**ARTICULO 14:** El Plan de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el corto, 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 )

## **CAPITULO XIII**

### **ACCIONES PRIORITARIAS**

**ARTICULO 15:** Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan Básico 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.

**TITULO II  
CONTENIDO ESTRUCTURAL  
EL TERRITORIO MUNICIPAL**

**CAPITULO I**

**ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL**

**ARTICULO 16:** El municipio de Bolívar se encuentra al norte del departamento de Nariño y hace parte de la Región del Alto Patía. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

**CAPITULO II**

**JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 17:** El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan .

**CAPITULO III**

**ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 18:** El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende los quince corregimientos y ciento ochenta y una veredas, que se detallan en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y se delimitan en el mapa 2 correspondiente a la división política administrativa.

#### **CAPITULO IV**

##### **CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO**

**ARTICULO 19:** De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Bolívar el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece en los mapas urbano y rural pertinentes.

##### **SUELO URBANO**

**ARTICULO 20:** Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios.

##### **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**

**ARTICULO 21:** Comprende las áreas de transición contiguas

al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo.

## **SUELO RURAL**

**ARTICULO 22:** 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.

## **CAPITULO V**

### **AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL**

**ARTICULO 23:** 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 étnico, histórico, cultural y ambiental.

## **CAPITULO VI**

### **ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES**

**ARTICULO 24:** Las áreas que por sus característica representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **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 los mapas 11, 12 y 24. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, la llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales.

## **CAPITULO VII**

### **ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO**

#### **CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 25 :** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en el Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

**ARTICULO 26:** USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y

demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

**ARTICULO 27: USO COMPLEMENTARIO** Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

**ARTICULO 28: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** 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 Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

**ARTICULO 29: USO PROHIBIDO** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

#### **ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS**

**ARTICULO 30: PROTECCIÓN:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

**ARTICULO 31 : CONSERVACIÓN:** 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.

**ARTICULO 32: REVEGETALIZACIÓN:** 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.

**ARTICULO 33: REHABILITACIÓN:** Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

**ARTICULO 34: 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 contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

**ARTICULO 35: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA** 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 )

**ARTICULO 36: 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<sup>2</sup> por Ha )

**ARTICULO 37: PASTOREO SEMINTENSIVO:** Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. (1 unidad de gran ganado por Ha)

**ARTICULO 38: MINERÍA:** Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

**ARTICULO 39: COMERCIO:** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña, mediana y gran escala.

**ARTICULO 40: INDUSTRIAL** Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

**ARTICULO 41: SERVICIOS:** Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades

Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350Kg de peso

institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

**ARTICULO 42: RECREACIÓN** Comprende las actividades de esparcimiento y recreación, pasiva y activa, abierta al público. ,

**ARTICULO 43: TURISMO:** Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

**ARTICULO 44: 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.

**ARTICULO 45: 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.

### **TITULO III COMPONENTE RURAL**

#### **CAPITULO I**

#### **POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO**

**ARTICULO 46:** Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.

## **CAPITULO II**

### **ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL**

**ARTICULO 47:** 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, se subdivide en las subzonas, que se presentan en el mapa 13.1 de zonificación ecológica, en el Mapa 13.2 de aptitud de uso y en las tablas 2.29 y 2.30 de aptitud general del territorio y de clases de suelo, zonificación y reglamentación del uso del suelo.

De acuerdo con el mapa 13.2 se establecen para el municipio los siguientes grupos de uso del suelo: zona agropecuaria semiintensiva, zona pecuaria extensiva, zonas agrosilvopastoriles, zona agroforestal, zona forestal, zona de bosques naturales, zona de páramo y zona de regeneración y mejoramiento, para las cuales el municipio deberá establecer

los mecanismos necesarios para que la reglamentación de la tabla 2.30 se cumpla. Igual tratamiento deberá darse para las zonas de recuperación, protección y conservación identificadas en el mapa 13 del Plan de Ordenamiento territorial.

#### **TITULO IV COMPONENTE URBANO**

##### **CAPITULO I**

##### **POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA**

##### **CRECIMIENTO URBANO**

**ARTICULO 48:** El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

##### **CAPITULO II**

##### **ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA**

##### **ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**

**ARTICULO 49: ZONA URBANA** Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y comprende las subzonas en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa 28 de zonificación general urbana.

**ARTICULO 50: PERÍMETRO URBANO:** De conformidad con la Ley 388 de 1997, el perímetro urbano fue delimitado teniendo en cuenta los servicios públicos domiciliarios, su posibilidad de ampliación y la infraestructura vial existente y proyectada

**ARTICULO 51:** Adóptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de Bolívar es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el mapa de la zonificación general urbana.

**ARTICULO 52:** El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación general urbana

**1-ZONA EN DESARROLLO URBANO:** Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo. En el mapa se han zonificado las áreas para expansión identificadas.

**a. subzona de conservación:** Comprenden los sectores a lo largo de quebradas, de altas pendientes o bien que no pueden ser dotados fácilmente de servicios y en los cuales no se debe construir. Deben constituirse en áreas arborizadas con especies nativas que contribuyan a estabilizar los suelos.

**b. Subzona de Actividad Residencial consolidada,** corresponde a las áreas de vivienda tradicional

desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia. Enmarca el área construida que posee estabilidad tanto por la infraestructura vial y de servicios como porque los suelos no han presentado deslizamientos o hundimientos.

- c. Subzona de actividad residencial en consolidación**  
Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área. Algunas vías requieren de pavimento y existe deficiencia en algunos servicios principalmente de alcantarillado y alumbrado.

#### **ZONA DE EXPANSIÓN URBANA**

**ARTICULO 53:** Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios, mapa de zonificación general urbana. Esta zona se localiza al sur del área consolidada actual continuando con la dirección de crecimiento que determinan los bordes y barreras naturales y buscando a la vez terrenos de baja y media pendiente y extendiendo a la vez la faja de protección paralela a la quebrada. Antes de acometer proyectos en esta área deben realizarse los estudios de suelos y demás que se consideren necesarios para garantizar desarrollos normales.

#### **ZONA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 54:** Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como el Cerro de Bolívar el cual debe constituirse

en Area Natural Histórico Cultural, realizando las gestiones necesarias ante las instancias pertinentes. Igualmente comprende la franja paralela a las quebradas donde se presentan taludes y altas pendientes y donde dada su altitud no es posible llevar los servicios básicos

#### **ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL**

**ARTÍCULO 55:** Comprende la Plaza principal , como el espacio arquitectónico más significativo en la cabecera, donde son relevantes la unidad formal y los paramentos de las calles tercera y cuarta, para los cuales debe implementarse dentro de la normatividad, las disposiciones adecuadas para lograr que este espacio conserve sus características arquitectónicas.

#### **ZONA DE AMENAZAS NATURALES**

**ARTÍCULO 56:** Se consideran zonas de amenazas naturales las que, como se indican en el mapa 24 representan alto riesgo.

#### **OTROS USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 57:** Ampliar el área institucional donde funciona la alcaldía a toda la manzana para que en un largo plazo se instaure un centro administrativo que reúna las instituciones actualmente dispersas, previendo suficientes áreas de parqueo, de circulación peatonal, de ventilación e iluminación y ambientación.

Para el comercio especializado de mayor impacto se

establecen dos áreas: la primera corresponde a la galería actual, la segunda ubicada en la zona de expansión, previendo los espacios de parqueo y tránsito adecuado de vehículos, conformando una manzana de actividades de mayor impacto conjuntamente con el matadero.

En el área comercial y de servicios se incluye también el espacio ocupado por telecom y en el área de expansión el ocupado por la sub-estación eléctrica.

Reubicar las viviendas que por su cercanía a las quebradas, construcción sobre taludes o en zona inundable representan riesgo para la población y la infraestructura.

Reubicar el matadero en el área de expansión urbana muy ligado con el área de protección donde sea posible implementar sistemas de tratamiento de aguas servidas.

#### **EL ESPACIO PUBLICO**

**ARTICULO 58:** 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. Se establece como espacio público el presentado en los mapas 25, 26, 27, 28.

**ARTICULO 59:** El destino de los bienes de uso público en el espacio público, áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y

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 ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTICULO 60:** 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 la 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 el municipio, 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.

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

### **CAPITULO III**

## **INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

### **SISTEMA VIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 61:** El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte de éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural, presentados en los mapas 21 y 29 correspondientes a las vías rurales y urbanas del municipio.

**ARTICULO 62:** El Sistema Vial Municipal está conformado por las vías locales principales, secundarias y terciarias, de acuerdo con los mapas 21 y 29.

**ARTÍCULO 63: PLAN VIAL URBANO:** Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el mapa 29. 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. El plan vial propuesto asimila las vías existentes y propone la terminación de aquellas que no están aún concluidas tanto vehiculares como peatonales, así como la continuidad de algunas hacia el área de expansión. Los proyectos que se adelanten requerirán de los estudios de ingeniería y geología que garanticen estabilidad de las obras y efectividad de las inversiones.

**ARTICULO 64:** Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el

desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

**ARTICULO 65:** La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en la normatividad, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

**ARTICULO 66:** 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, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

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

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

**ARTICULO 67:** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar esté 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 68:** Cuando se realice un nuevo desarrollo en la sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

**ARTICULO 69:** 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 requerida para el desarrollo de las vías.

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

**ARTICULO 70:** Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al

estatuto de Valorización vigente.

**ARTICULO 71:** 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.

**ARTICULO 72:** 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 73:** 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.

**NOMENCLATURA:**

**ARTICULO 74:** La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según lo establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE

#### **CAPITULO IV**

#### **SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES**

**ARTICULO 75:** 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 con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible. En este sentido se toma como base la cobertura existente para determinar el déficit e incorporarlo al programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territori en concordancia con las prioridades del Plan de Desarrollo Municipal.

En salud el municipio canalizará esfuerzos y recursos al mejoramiento del servicio en los establecimientos existentes, reforzando con mas promotores y construyendo desde el hogar un nuevo modelo de salud preventiva. Para la proyección de la prestación del servicio es prioritario el puesto de salud de melchor.

En educación debe reestructurarse todo el sistema educativo del municipio y construir desde la comunidad educativa hasta el PEM, pasando por la redistribución del recurso humano hasta la programación de la utilización de la infraestructura existente un nuevo concepto de la educación. El sistema

educativo debe tener un propósito básico y es el de procurar para el municipio calidad de gente que garantice una vida en sociedad con arraigo, solidario, con equidad, con conceptos de convivencia y sobre todo con visión de futuro para garantizar liderazgo regional.

El municipio deberá formular un plan de expansión del sistema de recreación, cultura y deporte buscando ante todo proporcionar a los jóvenes espacios adecuados para el uso creativo del tiempo libre.

## **CAPITULO V**

### **SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS**

**ARTÍCULO 76:** Los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularán funcionalmente sus instalaciones con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. En este sentido se toma como base la cobertura existente para determinar el déficit e incorporarlo al Programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.

En cuanto a acueductos el municipio dara prioridad a la conservación de las microcuencas abastecedoras y para ello

contratará la formulación de los planes de ordenamiento y manejo respectivos. As í mismo se priorizará la cobertura de acueductos en los corregimientos de Capellanías, La Carbonera y Melchor, garantizando ante todo buena calidad en el servicio.

El sistema de acueducto de la cabecera debe ser revisado en su estado físico y tomar las medidas necesarias para garantizar una distribución equitativa en los diferentes sectores y barrios del casco urbano.

El alcantarillado urbano requiere de inversiones y obras considerables estableciendo una red madre paralela a las quebradas y un sistema de tratamiento previo al vertimiento que se ubique a una buena distancia que posibilite futuros desarrollos del área urbana. El municipio deberá contratar los estudios correspondientes y ejecutar las acciones que estos identifiquen en el marco de la normatividad ambiental.

A nivel rural el municipio deberá adelantar por lo menos programas de letrización y de manejo de residuos sólidos en coordinación con las entidades competentes, a fin de disminuir los altos grados de contaminación de las quebradas y ríos del municipio. Igualmente adelantar campañas masivas de educación ambiental a nivel de todo el municipio.

A nivel de energía el municipio adelantará las gestiones pertinentes ante CEDELCA para garantizar cobertura total a todos los corregimientos y veredas del municipio.

## **CAPITULO VI**

### **SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTÍCULO 77:** Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos o Iglesias, 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 Plan de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal, tomando como base la información consignada en el Plan de Ordenamiento.

## **CAPITULO VII**

### **SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**ARTÍCULO 78:** Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana.

## **CAPITULO VIII**

### **NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

**ARTÍCULO 79:** El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollará con las normas establecidas para los entes territoriales en las diferentes categorías asignadas por la Ley.

**ARTICULO 80:** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por la Ley.

#### **NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**ARTICULO 81: TAMAÑO DEL LOTE,** Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

**ARTICULO 82: DENSIDAD MAXIMA,** Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima. La Oficina de Planeación determinará las densidades de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.

**ARTICULO 83: INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN,** Se hará explícito en cada uno de los sectores y subsectores y será aplicable a todos los usos permitidos. La Oficina de Planeación determinará los diferentes índices de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.

**ARTICULO 84: INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN,** Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos. La Oficina de Planeación determinará los diferentes índices de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.

**ARTICULO 85: 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 para nuevos proyectos y sus usos 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, quien, 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, el cual estará definido 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 insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en una cuenta especial a favor del municipio.

**ARTICULO 86: CESIONES COMUNALES :** En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, estas deberán contar con un área privada comunal. 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 usufruto 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.

**ARTICULO 87: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA.** Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores el municipio establecerá 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 REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la Oficina de Planeación o la entidad pertinente, este 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 88: OPCIONES DE INTERVENCIÓN:** 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, 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 o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

**ARTICULO 89: ALTURA MAXIMA** El municipio establecerá las alturas máximas de construcción en concordancia con las condiciones físico naturales y topográficas de los predios.

**ARTICULO 90: AISLAMIENTOS:** Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos .

De predios vecinos : Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

De vías locales : Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados .

En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén,.

No podrán ser ocupados por construcciones.

De vías del plan vial : Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

Posteriores : Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de la edificaciones permitidas.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

**ARTICULO 91: EMPATES:** Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**ARTICULO 92: CERRAMIENTO DEL PREDIO,** Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

## **TITULO V PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**

## **CAPITULO I**

### **INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 93:** Son instancias de gestión del Plan:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por las secretaría del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- g. La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- h. El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

## **CAPITULO II**

### **INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN**

**ARTICULO 94:** Son instancias de participación:

- a- El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del

municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

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

### **CAPITULO III**

**ARTICULO 95: LICENCIAS :** La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

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

reparación de edificaciones.

2. Licencias de demolición de edificaciones.

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

**ARTICULO 96:** 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 97:** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

**ARTICULO 98:** Autorización de uso y funcionamiento:. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

**ARTICULO 99: Licencia de Funcionamiento:** Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.
2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

**ARTICULO 100: Licencia para Obras de Urbanismo.** Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.
3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de

lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras lleva n un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

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

**ARTICULO 101:** Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

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

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

urbanización. La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tendrá una caducidad predeterminada por el municipio a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada. Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.
3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y

presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

**ARTICULO 102:** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO 103: Licencia de construcción:** Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

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

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes del predio si la oficina de Planeación lo requiere. Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

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

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

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

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de

obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delimitación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

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

**ARTICULO 104:** Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

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

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

#### **CAPITULO IV**

##### **OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR:**

**ARTICULO 105:** 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.

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

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.

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.

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

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

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

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

- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo de la Oficina de Planeación,
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CAR para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 106:** 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.

## **CAPITULO V**

### **SANCIONES**

**ARTICULO 107:** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

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

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

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

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se 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.

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

**ARTICULO 108:** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere

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 Contencioso - Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 109:** 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 110:** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTICULO 111:** El Alcalde o quienes hagan 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 112:** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes 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 113:** 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. 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 114:** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización previsto 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 115:** 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.

**ARTICULO 116.** 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.

## **TITULO VI DISPOSICIONES GENERALES**

### **FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTICULO 117:** 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 118:** Con el objeto de proporcionarle funcionalidad dentro de la jerarquía urbana a los corregimientos, el municipio establecerá los mecanismos necesarios para descentralizar algunos servicios de la administración municipal como la asistencia técnica agropecuaria, la promoción de la salud y el desarrollo comunitario.

**ARTICULO 119:** Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales, financieros y de contratación pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Bolívar**.

**ARTICULO 120:** Facultase al Alcalde para expedir con la

asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 121:** Envíese copia del presente Acuerdo al Departamento Administrativo de Planeación del Cauca, a Planeación Municipal, al Alcalde Municipal, al Personero Municipal, a la Corporación Autónoma Regional del Cauca – CRC.

**ARTICULO 122:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición:

Dado en el Salón del Concejo Municipal de Bolívar – Cauca a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ de mil novecientos noventa y nueve (1999).

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

