

REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

MUNICIPIO DE VALLE DE SAN JUAN

**ESQUEMA ORDENAMIENTO TERRITORIAL
(ACUERDO No. _____ DEL 2001)**

2.002

EXPOSICION DE MOTIVOS

La descentralización administrativa ha dado al municipio la posibilidad de asumir su proceso de desarrollo de cara a construir ciudades más ordenadas, equitativas, competitivas, sostenibles y gobernables que permita a los ciudadanos una mejor calidad de vida. La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de los territorios (art. 311) y regular los usos del suelo (art. 313), además de definir como principios orientadores de la función pública “la Prevalencia del Interés general sobre el interés particular” y “la función Social y Ecológica de la Propiedad”.

El artículo 41 de la Ley 152 de 1.994 (Ley Organiza de Planeación) prevé que los municipios, además del Plan de Desarrollo Económico y Social, deberán elaborar el Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con la constitución y la Ley.

La Ley 388 de 1.997 establece la obligatoriedad que tiene los municipios de formular y expedir Planes de Ordenamiento Territorial y define los contenidos y alcances de los mismos, así como los procedimientos que deben surtiese para su aprobación.

El ordenamiento Territorial permite orientar el proceso de ocupación, transformación y apropiación del territorio mediante la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el cual complementa la política de desarrollo económico y social para asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población, el cual en todo caso debe estar en concordancia con los lineamientos y criterios de ocupación del territorio y utilización de los recursos naturales que hayan definido la constitución, la Ley y las Políticas nacionales, departamentales y municipales.

El Plan de Ordenamiento Territorial representa el modelo territorial requerido y posible para concretar el propósito de desarrollo del municipio en el largo plazo, en tal sentido se ocupara, entre otros aspectos, de las clasificación del suelo, la definición y localización de los elementos de escala municipal, la zonificación y reglamentación de usos del suelo, para áreas urbanas, de expansión y rurales, los tratamientos y manejos que se le asignen a esta áreas, el delimitación de zonas a desarrollar a través de unidades de afectación urbanística, así como la previsión de los instrumentos de gestión aplicables para garantizar la concreción de los objetivos y metas del Plan.

El presente proyecto de acuerdo presenta la estructura normativa que concreta los contenidos del plan de Ordenamiento Territorial en lo relacionado con sus componentes general, urbano y rural, diferenciando las normas estructurales, generales y complementarias, de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1.997 y el Decreto Reglamentario 879 de 1.998. Forma parte integral del Proyecto de Acuerdo el Documento Técnico de Soporte y el Documento Resumen así como los anexos gráficos, planos y mapas que lo sustentan.

ACUERDO No. ____ (_____ del 2002)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS 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.

ARTICULO 1: Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio del Valle de San Juan consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

**CAPÍTULO I
COMPONENTE GENERAL**

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTICULO 2: 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

ARTICULO 3: 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 BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 4: El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

- Política de equidad social
- Política de Sustentabilidad
- Política de competitividad
- Coordinación administrativa e interinstitucional
- Participación social
- 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 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. 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 de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b. Preservación el 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

ARTICULO 6: Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a. Dinamizar el desarrollo integral del municipio, aprovechando sus potencialidades y ventajas comparativas (económicas, sociales, políticas, turísticas, patrimoniales, ambientales), que lo haga más competitivo, dentro del concepto de desarrollo sostenible, para lograr un mejor nivel de vida de sus habitantes.
- b. Actuar sobre las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
- c. Adelantar acciones que permitan la protección de las áreas de reserva para la conservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- d. Ubicar las áreas expuestas a amenazas y riesgos
- e. Fortalecer el sistema vial de comunicación entre el área urbana y rural y de éstas con el contexto regional.
- f. Desarrollar estrategias y políticas que mejoren la condición socioeconómica de los habitantes del municipio.
- g. Garantizar la satisfacción plena de las Necesidades Básicas de toda la población en la cobertura cuantitativa y cualitativamente aceptable de los servicios sociales básicos y de los servicios públicos colectivos domiciliarios.
- h. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- i. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- j. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- k. 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 nueve años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- l. Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- m. 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.
- n. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 7 : Para lograr la ejecución del Esquema 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 socioeconómicas 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.

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.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.

ARTICULO 9: 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.

ARTICULO 10: La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de 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 Esquema. A continuación se relacionan cada uno de los mapas del área rural y urbana:

MAPAS RURALES

No.	MAPA	SIMBOLO
1	BASE	MDR 01
2	DE GEOLOGIA	MDR 02
3	DE RECURSOS MINEROS	MDR 03
4	DE FISIOGRAFIA Y SUELOS	MDR 04
5	DE PENDIENTES	MDR 05
6	DE AMENAZAS NATURALES	MDR 06
7	DE USO POTENCIA	MDR 07
8	DE USOS Y COBERTURA	MDR 08
9	DE CONFLICTOS	MDR 09
10	DE CLIMA	MDR 10
11	DE CUENCAS HIDROGRAFICAS	MDR 11
12	DE SISTEMAS DE PRODUCCION	MDR 12
13	DE UNIDADES ECONOMICAS PRODUCTIVAS	MDR 13
14	DE EQUIPAMIENTOS	MDR 14
15	DE ZONIFICACION AMBIENTAL	MFR 15
16	DE CLASIFICACION DEL TERRITORIO	MFR 16
17	DE DIVISION POLITICA ADMINISTRATIVA	MFR 17

MAPAS URBANOS

No.	MAPA BASE	SIMBOLO
1	BASE URBANO	MDU 01
2	DE DISTRIBUCION Y CONCENTRACION DE LA POBLACION	MDU 02
3	DE ACUEDUCTO	MDU 03
4	DE ALCANTARILLADO	MDU 04
5	DE TIPOLOGIA Y ESTADO DE LAS VIVIENDAS	MDU 05
6	DE ESPACIO PUBLICO	MDU 06
7	DE EQUIPAMIENTO	MDU 07
8	DE USO ACTUAL	MDU 08
9	DE PROTECCION AMBIENTAL URBANA	MFU 09
10	PLAN VIAL PROPUESTO	MFU 10
11	DE ZONIFICACION	MFU 11
12	DE PERIMETRO PROPUESTO	MFU 12
13	DE TRATAMINETO	MFU 13
14	DE PROYECTOS	MFU 14
15	DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE BARRIOS	MFU 15
16	DE FUENTES DE CONTAMINACION	MFU 16
17	DE PERIMETRO SANITARIO	MFU 17
	DE AMANAZAS – APTITUD PARA USO URBANO DAMAPT CRET	

METODOLOGÍA.

ARTICULO 11: 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 INFORMACIÓN MUNICIPAL.

ARTICULO 12: 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.

ARTICULO 13: 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 PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

ARTICULO 14: Para contribuir a 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.

ARTICULO 15: El Esquema 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)

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.

ARTICULO 20: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio del VALLE DE SAN JUAN el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural y suelo de protección, y se delimitan como aparece en el mapa de perímetro urbano. A continuación se presenta la conceptualización de cada uno de estos elementos.

ARTICULO 21: SUELO URBANO. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el E.O.T. le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Son los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, y las zonas donde halla asentamientos de desarrollo incompleto o inadecuado que tiene factibilidad de tener programas de mejoramiento integral para dotarlos de estos dos servicios públicos durante la vigencia del EOT, que se presenta en el mapa de la clasificación general del territorio y conformado por los barrios Centro, La Quinta y Pueblo Nuevo que se encuentran delimitados en el Documento diagnóstico en el capítulo II dimensión política, y localizado en el mapa de división política urbana, en un área de 52,34 hectáreas y se encuentran referenciados por las siguientes coordenadas: (Ver mapa MFU 12).

Coordenadas planas perímetro urbano Valle de San Juan

Puntos	Coordenadas	
	Y	X
1	884513	956722
2	884619	956420
3	884643	956467
4	884660	956450
5	884628	956404
6	884989	956179
7	884949	956111
8	885187	956120
9	885183	956078
10	885055	956075
11	885016	955943
12	885074	955911
13	884976	955662
14	884914	955672
15	885007	955580
16	885059	955536
17	884983	955404
18	884933	955408
19	884851	955633
20	884762	955676
21	884726	955595
22	884682	955589
23	884103	956072
24	884099	956102
25	884189	956101
26	884307	956280
27	884214	956316

28	884364	956464
29	884441	956474
30	884449	956534

ARTICULO 22: SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. 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. mapa de perímetro urbano propuesto.

Forman parte del suelo de expansión los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa de clasificación general del Territorio, estos suelos son los que se habilitaran y urbanizaran durante la vigencia del EOT y deben estar en concordancia con el propósito y vocación de desarrollo del Municipio.

En el Valle de San Juan se determinaron dos sectores, uno se localiza al sur de la cabecera urbana contiguo al barrio Pueblo Nuevo, con un área de 10,40 hectáreas y el otro sector sobre el margen oriental del barrio La Quinta, con 2, 25 hectáreas. Espacializados en el mapa de perímetro propuesto y áreas de expansión MFU 12.

ARTICULO 23: 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.

Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros comprendidos en el mapa de clasificación general del Territorio, y se destinara a usos agrícolas, pecuarios, forestales y no es susceptible de urbanizar durante la vigencia del Esquema y debe estar con concordancia con las políticas ambientales y agrícolas; Este suelo esta conformado por las veredas Agua Clara, Alegría, Buenavista Alta, Buenavista Baja, El Cabuyal, El Dinde, El Imán, El Neme, El Capote, Guasimito, Hijo del Valle, La Manga, San Jacinto, Santa Rosa, Sedalía, Tasajeras, Tierras Blancas, Vallecito, que se encuentran delimitas en el Documento Diagnostico, capitulo II Dimensión Política y espacializadas en el mapa División política territorial. (ver mapa de clasificación del territorio M.F.R. 16)

ARTICULO 24: SUELO DE PROTECCION. Constituidos por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones, que por sus características ambientales, paisajísticas o geográficas, 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. Dentro de esta categoría de suelos como se menciona puede estar localizada en suelos urbanos, de expansión urbana, rurales y suburbano, para el municipio del VALLE DE SAN JUAN se encuentran dentro de estas categoría las áreas expuestas a amenazas y riesgos por Remoción en Masa, Inundaciones y Avalanchas, los ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio y la biodiversidad, ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos.

Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa clasificación general del Territorio, que por sus características geográficas paisajistas o ambientales tiene restricción para urbanizarse y edificarse, así como las áreas definidas como de alto riesgo para la localización de asentamientos por

amenazas naturales o salubridad y las zonas de reserva para la localización de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios; Igualmente hacen parte de este suelo los inmuebles declarados de patrimonio histórico cultural y arquitectónico.

A este tipo de suelo corresponde:

Suelo de protección urbana: Las márgenes de los drenajes Lavapatás; Aguas Blancas; La Gorda. Con un área de 14,45 hectáreas se espacializan en el mapa MFU 09.

Suelo de protección de expansión urbana: Las márgenes de los drenajes de sectores de las quebradas Lavapatás y el Valle. Con un área de 5,57 hectáreas se espacializan en el mapa MFU 09.

Suelo de protección rural: áreas de conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales; áreas expuestas a amenazas y riesgos por inundaciones, remoción en masa e incendios forestales; áreas de regeneración recuperación y mejoramiento ambiental. Espacializadas en el mapa de zonificación ambiental rural MFR 15.

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 descrita en 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 el Consejo Municipal de Planeación, 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.

PARTE II

COMPONENTE RURAL

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO.

ARTICULO: 30: Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio del Valle de San Juan, gozaran 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 protección y conservación.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTICULO 31: SUELO RURAL. Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario, forestal y minero, no incluidas dentro del perímetro urbano y de expansión. 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 áreas, se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo y en la tabla de usos del suelo en el componente rural del Esquema de Ordenamiento Territorial. (ver mapa de zonificación rural M.F.R. 15)

CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO RURAL POR ACTIVIDADES

AREA	CÓD	DEFINICIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO	LOCALIZACION
AREA DE CONSERVACION, PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.	Areas para el Mantenimiento del Equilibrio Ecológico y la Biodiversidad	Comprende áreas de protección y preservación de los recursos naturales en especial los relictos boscosos ubicados en áreas de drenajes y fuertes pendientes que sirven de albergue a la fauna, regulan las fuentes hídricas y conservan los suelos y la riqueza biótica	Conservación; protección y preservación de los recursos naturales; establecimiento forestal y manejo integral. Revegetalización con especies nativas y protección de especies faunísticas y florísticas en vía de extinción	Construcción de sendero de interpretación ambiental y jardín botánico destinado a la producción de conocimiento y a la conservación de plantas en vía de extinción; recreación contemplativa; rehabilitación; investigación controlada; educación ambiental; ecoturismo; administración y control integral de los bosques.	Silvicultura; aprovechamiento sostenible y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles. captación de aguas (acueductos) aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar árboles, arbustos o plantas e infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles	Institucional; agropecuario mecanizado o tradicional de alto impacto; recreación masiva; parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre; urbanísticos; minería; extracción de materiales de construcción; extracción de especies en vía de extinción y actividades como la tala, quema, caza.	relictos boscosos que aun quedan en las veredas: Santa Rosa, El Imán, Buena vista Alta, Agua Clara, Alegría, El Neme, La Manga y Tasajeras
	Areas de Abastecimiento de la Población y los Procesos Productivos	Las microcuencas de las quebradas que abastecen los acueductos urbano y rurales del Valle de San Juan	Preservación y recuperación de caudales (regulación hídrica y calidad del recurso); conservación de suelos y protección y restauración del bosque ribereño.	Recreación contemplativa; ecoturismo; rehabilitación ecológica; investigación controlada y protección de especies en vía de extinción; investigación y educación ambiental.	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; puentes y obras de adecuación; desagües de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre, siempre y cuando cumpla con las normas ambientales vigentes.	Usos Agropecuarios; industriales; urbanos y suburbanos; loteo y construcción de viviendas; minería; vertimiento de aguas residuales o servidas; disposición de residuos sólidos; tala, quema y rocería de la vegetación	la Vereda Vallecito en la confluencia de las Quebradas Calichosa, El Cural y La Liga abastecedoras del acueducto urbano del Valle de San Juan y de las Veredas La Manga, El Dinde, Santa Rosa, Capote, así como en la Vereda Hijo del Valle en la confluencia de la Quebrada El Pajarito que abastece los acueductos de las veredas Hijo del Valle, Cabuyal y el caserío de Michú y en la Vereda El Neme en el área de confluencia de la Quebrada Ospina Que abastece el acueducto de la Vereda El Neme.
Area Expuestas a Amenazas y Riesgos por Inundaciones, Remoción en Masa e Incendios Forestales	Areas de Amenaza Alta por Inundaciones y Avalanchas - AALIA.	Las amenazas por Inundaciones y Avalanchas están restringidas a las riberas de los ríos Luisa, Cucuana y una amenaza media a la Quebrada del Valle. Estas zonas de amenaza se localizan principalmente en las planicies de inundación de los ríos principales debido a que estos cauces se caracterizan por su alta variación y sus riberas se constituyen en zonas altamente susceptibles a inundaciones	Conservación, protección y restauración natural por condición biofísica	. Investigación y educación ambiental. Construcción de obras mecano- vegetativas para el control de erosión.	Agropecuario mecanizado; cultivos limpios; minería a cielo abierto (extracción de materiales de construcción debidamente autorizada por CORTOLIMA. Repoblamiento vegetal, recuperación de márgenes, recreación masiva	Parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre (loteo); uso urbano y suburbano;. No se permite sustraer ni hacer aprovechamiento de los recursos naturales	riberas de los ríos Luisa, Cucuana y una amenaza media a la Quebrada del Valle.

	Áreas de Amenaza Alta por Remoción en Masa- AARM.	Este tipo de amenaza es el más común y merece atención dentro del proceso de ordenamiento del municipio. Estas zonas descritas presentan alta probabilidad de ocurrencia de fenómenos de remoción en masa. Es uno de los procesos más desestabilizantes de las laderas del municipio. Los deslizamientos se constituyen en movimientos de remoción en masa, los cuales ocurren en movimientos rápidos de masa rocosa, suelo residual o detritos en una pendiente fuerte en la cual el centro de gravedad se desplaza.	Restitución de la cobertura vegetal protectora, obras mecánico-vegetativas de conservación de suelos.	Restauración ecosistémica, investigación controlada, y rehabilitación ecológica	Sistemas agroforestales asociados, plantaciones forestales protectoras con especies nativas. Agricultura de subsistencia.	Agropecuaria industrial, urbana, institucional, minería, aprovechamiento forestal a tala rasa, caza, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción.	
	Áreas de Amenaza Inducida: Amenaza Alta por Incendios Forestales – AAIF.	La amenaza alta por incendios forestales es propia de arbustales bajos y rastrojos altos, dicha cobertura presenta este grado de amenaza debido a la facilidad con que prende esta cobertura, a la existencia en el Valle de San Juan de un clima seco caracterizado por periodos largos de sequía, a la cercanía del centro poblado generador de actividades agrícolas y practicas tradicionales de quema de potreros y además porque su propagación la facilita el viento	Preservación de la biodiversidad, plantaciones forestales y establecimiento de cortinas rompevientos, protección de nacimientos y drenajes con programas de restauración ecológica. Sistema de información y seguridad para el control de incendios a través de programas de contingencia.	. Sistemas agroforestales asociados con cobertura arbórea permanente y continua.	Plantaciones forestales dendroenergéticas, construcción de vivienda campesina del propietario, captación de aguas, construcción de infraestructura para acueductos veredales o comunales, usos agrícolas perennes asociados como los frutales y silvopastoriles densos confinados.	Aprovechamiento forestal, caza, extracción de maderas y leña, carboneo, turismo de aventura, todo tipo de quemas, rocería, construcción de vivienda, instalación de antenas y redes e infraestructura de telecomunicaciones.	veredas Cabuyal, Hijo del Valle, Agua Clara, La Manga y El Dinde.
Áreas de Regeneración, Recuperación y Mejoramiento Ambiental.	Áreas en Procesos de Aridización – ARAPA.	áreas que han sufrido deterioro y presentan degradación por erosión, causada por factores antrópicos y/o naturales. Estas áreas deben ser recuperadas o rehabilitadas mediante la plantación de árboles, la utilización de quemas controladas, el control de la erosión, la fertilización, mejoramiento de la estructura, profundidad del suelo y demás actividades tendientes a evitar procesos de mayor impacto o contaminación visual o por degradación del paisaje	Restitución de la cobertura vegetal y recuperación de suelos degradados, obras de control de erosión, manejo de aguas de escorrentía, establecimiento de barreras en contorno, programas de conservación de suelos.	Recreación pasiva y contemplativa y otros usos que tengan como finalidad la recuperación de las áreas.	Silvicultura, Cultivos agroforestales y agrosilvopastoriles., actividad minera	Agropecuarios en especial la ganadería bovina extensiva e intensiva, industrial, vivienda, tala de bosques y demás usos.	veredas Tasajeras, El Neme, Cabuyal, La Manga, y Agua Clara.

<p>AREAS DE APTITUD PARA EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO</p>	<p>Areas de aptitud para el desarrollo socioeconómico sin restricciones ADSSR.</p>	<p>las áreas del Valle de San Juan referidas principalmente a los valles coluvio – aluviales de piedemonte de la Quebrada del Valle, del Río Luisa y del Río Cucuana, en estas áreas las pendientes son suaves, y el sistema productivo es el de agricultura semi-mecanizada con cultivos semestrales (maíz, sorgo, arroz, tabaco, etc.) hay alta productividad, mediana y gran propiedad, baja densidad de población, y mediana y alta concentración, mal manejo de los recursos agua y suelo, altos niveles de contaminación por agroquímicos, buena densidad vial, utilización de riego (Río Luisa y Río Cucuana) aprovechamiento ineficiente de aguas subterráneas, mecanización de suelos y utilización de maquinaria agrícola</p>	<p>Todo tipo de actividad agropecuaria intensiva,</p>	<p>Agropecuaria semi-intensiva, Fruticultura, Piscicultura y otras formas de explotación del suelo que conlleven un manejo integrado de plagas y conservacionista del suelo.</p>	<p>Aprovechamiento agropecuario en áreas con amenazas de inundación y/o avalanchas y/o potencialmente inestables. Explotación de hidrocarburos</p>	<p>. Deforestación de relictos o bosques de galería, expansión urbana en áreas de alta productividad agropecuaria o con amenazas naturales . Aprovechamiento suburbano en áreas con aptitud agrícola.</p>	<p>sectores de las veredas Hijo del Valle, El Dinde, El Capote, Santa Rosa y El Neme.</p>
	<p>Areas de aptitud para el desarrollo socioeconómico con restricciones menores -</p>	<p>Estas son zonas con moderada a marginal aptitud para agricultura comercial, pero aptos para agricultura de subsistencia con sistemas agrícolas de manejo integral como agroforestería, granjas integrales autosuficientes y pequeños proyectos forestales productores con especies nativas y/o comerciales o bosques dendroenergéticos.</p>	<p>Agropecuaria tecnificada (granjas integrales autosuficientes) y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10 % del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.</p>	<p>Vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural.</p>	<p>Cultivos de frutales ; agroindustrial; granjas avícolas; cunículas y porcinas; infraestructura de servicios</p>	<p>Agricultura mecanizada, centros vacacionales; usos urbanos y suburbanos; industrial, transformación manufacturera, loteo con fines de construcción de vivienda.</p>	<p>las veredas Santa Rosa, El Dinde, Tierras Blancas, Buena Vista Baja, Alegría y El Neme.</p>
	<p>para el Desarrollo Socioeconómico con Restricciones Mayores -</p>	<p>Esta zona se ubica sobre suelos de relieves colinados estructurales, con pendientes pronunciadas y moderada a marginal aptitud para agricultura de subsistencia , aptos para establecer sistemas agropecuarios con manejo integral como agroforestería y pequeñas granjas autosuficientes.</p>	<p>Explotación agroforestal, ecoturismo, bosque productor – protector con manejo integral (sistemas agroforestales, cultivos multiestrata y pequeñas granjas integrales autosuficientes)</p>	<p>. Recreación contemplativa, recuperación ambiental e investigación controlada. Sistemas agroforestales asociados con cobertura arbórea permanente y continua.</p>	<p>Explotación silvopastoril (alta y media pendiente) , explotación forestal comercial, Explotación de hidrocarburos, Explotación de minería subterránea, Explotación piscícola, Explotación agrícola.</p>	<p>Explotación únicamente ganadera, ampliación de la frontera agrícola y pecuaria. Apertura o ampliación de la red vial, explotación minera a cielo abierto, poblamiento concentrado.</p>	<p>veredas Tasajeras, Neme, Cabuyal, La Manga, Agua Clara, El Capote, Buenavista Baja, Tierras Blancas y Guasimito.</p>
	<p>Areas de Aptitud para el Desarrollo Socioeconómico en el Agro ecosistema</p>	<p>, el agroecosistema se identifica y caracteriza por la fuerte intervención antrópica para el establecimiento de plantaciones de café y cultivos misceláneos, se presenta una baja densidad de población, baja densidad vial y en el 80% de los casos las comunicación y comercialización se hace con Rovira.</p>	<p>Establecimiento de Bosque productor-protector. Explotación silvopastoril, agroforestal, agrícola.</p>	<p>Sistemas agroforestales asociados con cobertura arbórea permanente y continua.</p>	<p>Explotación silvopastoril en alta pendiente, Caficultura por debajo de los 1200 m, apertura de vías en zonas inestables o de alta pendiente.</p>	<p>Explotación ganadera, Explotación minera a cielo abierto, Explotación piscícola en estanques en zonas inestables.</p>	<p>Este agroecosistema se ubica en la parte media de la cordillera entre los 1100 hasta 1400 m.s.n.m. en las veredas San Jacinto, Vallecito, El Imán Buena Vista Alta, Sedalia, Alegría</p>

	Areas de Desarrollo Ecoturístico - ADE.	Area natural o seminatural, con fácil acceso , que cuenta con atractivos naturales o histórico – culturales para la recreación pasiva y que permite su utilización por grupos considerables de visitantes. El objetivo de estas áreas es el de propiciar un espacio para la recreación al aire libre sin menoscabo de la conservación de los recursos naturales o de los valores histórico culturales asociados y de la calidad paisajística.	Recreación pasiva y conservación de los hábitat de flora y fauna silvestre del área.	. Educación ambiental, actividades de reforestación y revegetalización.	Construcción de carreteras y obras para el desarrollo de actividades recreativas, educativas y de interpretación, tales como caminos y senderos.	Construcción de hoteles u otro tipo de edificaciones para pernoctar en el área y demás actividades contrarias al uso principal.	En la vereda Tierras Blancas la cascada del sapo, cuevas del indio, ruinas del sapo, en la vereda La Manga El Cajón. La Salada, El Ojito, El Salto, Aguadulce, Quebrada Aguas Claras, y Q. Lajosa, en la vereda Guasimito La Cueva del Indio, minas del Sapo, en la vereda El Imán cueva del imán , cueva del pan, cueva del tigre, en la vereda Alegría cueva El Encanto, cueva El Borugo, cueva Charco Azul, en la vereda San Jacinto quebradas de Charco Azul, , en la vereda Buenavista Alta charco San Juan, cuevas del tigre, en la vereda Hijo del Valle cueva El Encanto sector aguadas, la piedra de letras, en la vereda Santa Rosa cueva El Apuro.
. Areas de Aptitud para el Desarrollo Geoeconómico.	Pequeña Minería - ADGPM	<i>El Valle de San Juan presenta un importante potencial minero y a lo largo del tiempo se han explorado y explotado diferentes yacimientos, desde depósitos metálicos, materiales industriales hasta hidrocarburos.</i>	Explotación con riguroso manejo ambiental en la explotación de minerales como Calizas, mármoles, yesos, fosfatos, barita, caolín, bentonita, hierro, oro y agregados pétreos. Respecto a hidrocarburos, el área municipal se encuentra dentro de los proyectos ofrecidos por ECOPEPETROL.	Combinación con sistemas productivos mixtos que sustenten la actividad minera, recuperación ambiental, agroforestería.	Sistemas de riego, plantas de tratamiento de aguas, piscicultura y explotaciones confinadas.	Cualquier uso diferente al principal que se realice en gran escala como la ganadería extensiva o la agricultura comercial , construcción parcelación, loteo.,	Se presentan depósitos de calizas y mármoles en una amplia zona donde aflora la Formación Payandé en la parte occidental del Municipio. En las veredas Guasimito, Vallecito y Tierras Blancas, se presentan depósitos potenciales de oro y otros metales preciosos. En la vereda Alegría, El Neme y Tasájeras se cuenta con depósitos de barita. También aparece Mineral de hierro y arcillas ferruginosas en las veredas La Manga y el cerro El Imán, finalmente, aparecen Arcillas Bentoníticas y caolín en la vereda Agua Clara.

PARÁGRAFO 1: las vías dentro del área rural tendrán las siguientes características:

- a. Carreteras secundarias: 24 metros.
- b. Carreteras terciarias: 20 metros.

PARÁGRAFO 2: Se tendrán como especificaciones técnicas para las vías del municipio del VALLE DE SAN JUAN las siguientes:

- a. Espesor mínimo de afirmado 20 centímetros en toda clase de vías.
- b. Obras de drenaje con tubería con diámetros mínimos de 30 pulgadas reforzada.
- c. La construcción ó no de obras de arte y el número de éstas por kilometro serán definidas por el diseñador. Sin embargo, la secretaria municipal de obras emitirá su concepto.

PARÁGRAFO 3: Criterios geométricos para las vías del municipio del Valle De San Juan, Tolima.

TITULO		UNID	SECUNDARIAS			TERCIARIAS		
Clase de terreno (plano ondulado, montañoso y escarpado)			P/O	M	E	P/O	M	E
Velocidad del diseño		Kph	30	25	20	25	20	20
Calzada		m	6.0			6.0		
Corona		m	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
Radio mínimo		m	25	20	20	20	20	20
Grado de curvatura		0°	23'4"	28'57"	28'57"	28'57"	28'57"	28'57"
Pendiente máxima		%	6	9	12	6	11	14
Peralte máximo		%	10					
Pendiente mínima		%	1					
Pendiente – transversal recomendada		%	2					
CURVAS VERTICALES	Convexa: Longitud = L	m.	NO INFERIOR A 30 Mts.					
	Cóncava: Longitud = L	m.	NO INFERIOR A 30 Mts.					
DISTANCIA DE VISIBILIDAD ENTRETANGENCIA	De parada	m.	26	20	15	20	15	15
	Curvas del mismo sentido	m.	35	25	25	25	25	20
	Curvas de sentido contrario	m.	30	25	25	25	25	15

- a. Las vías ya construidas al momento de la publicación del presente acuerdo, y que no cumplan con los requisitos técnicos establecidos por el mismo, darán lugar a un programa posterior de mejoramiento de carreteras para adecuarlas a las nuevas normas.
- b. Los proyectos viales en cualquiera de sus fases se desarrollarán cumpliendo la normatividad ambiental establecida en el marco de la Ley 99/93 y su decretos reglamentarios.

AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES

ARTICULO 32: Es deber fundamental del Municipio del Valle De San Juan velar por la protección del medio ambiente y promover que su territorio sea de ecosistemas protegidos, de reservas forestales y faunísticas y de riqueza hídrica. Para lo cual se clasifica en los siguientes Ecosistemas y se reglamenta su ocupación y protección. (ver mapa de zonificación rural M.F.R. 15)

ARTICULO 33: AREAS PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO Y LA BIODIVERSIDAD. Se consideran ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio y la biodiversidad, a nivel municipal, a aquellos que demandan prioridad para su protección y conservación, bien sea por sus valores ecológicos, culturales e históricos, como por los beneficios directos que le representan a la población y al desarrollo en general del municipio. En el municipio encontramos los relictos de bosque secundario y su ubicación se aprecia en el mapa de zonificación. Estas áreas se consideran un ecosistema estratégico para el mantenimiento del equilibrio y la biodiversidad. Su uso principal es de Protección, conservación, es propicio para las actividades de investigación científica y la recreación. Queda prohibido usarlo para adjudicación de baldíos; venta de tierras; desarrollar actividades industriales, ganaderas, agrícolas, minera, en la construcción y/o urbanización, quema y tala; caza, pesca o cualquier otra actividad extractiva.

1. El Coordinador Ambiental o quien lo represente en el municipio del VALLE DE SAN JUAN adelantará las gestiones necesarias a nivel nacional y departamental, para proteger estos ecosistemas.
2. Establecer un comité que permita coordinar la colaboración conjunta entre los municipios del Valle de San Juan y Rovira y de estos con la Corporación Autónoma Regional del Tolima, con el propósito de salvaguardar estos importantes ecosistemas
3. La Administración Municipal a través de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA, establecerá un monitoreo para el control del uso del suelo rural y evitar la ampliación de la frontera agrícola. También deberá adelantar campañas educativas y de capacitación a la comunidad para que preserven los recursos ambientales existentes en el municipio. Además deberá coordinar con las instituciones como CORTOLIMA, CORPOICA, y La Secretaría de Agricultura del Departamento la reconversión de los sistemas de producción económica, actividades como la ganadería extensiva, ampliación de la frontera agrícola aprovechamientos forestales por actividades de bajo impacto sobre el ambiente. Como la implementación de proyectos agroforestales y ecoturísticos

ARTICULO 34: AREAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y LOS PROCESOS PRODUCTIVOS. Son aquellos ecosistemas que satisfacen las necesidades de una comunidad en cuanto a agua, aire, alimentos, energía y recreación y cuyo propósito social tienen como finalidad alcanzar la productividad económica al ser considerados insumos básicos. En estas áreas se pueden desarrollar como actividades preservación y recuperación de caudales (regulación hídrica y calidad del recurso); conservación de suelos y restauración, protección, conservación y restauración del bosque ribereño. Se puede dar un uso condicionado para la 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; desagües de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre, siempre y cuando cumpla con las normas ambientales vigentes. Se prohíbe para la adjudicación de baldíos; usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería a cielo abierto, vertimiento de aguas residuales o servidas, disposición de residuos sólidos, tala, quema y rocería de la vegetación.

1. Declárense ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos a todas las fuentes hídricas y sus áreas de ronda.
2. En el municipio de VALLE DE SAN JUAN es necesario que la Administración Municipal junto con la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA concerten acciones encaminadas a reforestar y conservar los márgenes lineales de cauces hídricos las cuales demandan acciones estratégicas para su recuperación.

3. Realizar convenios de cooperación entre el municipio, las Universidades y los Centros de Investigación con el fin de realizar estudios de flora y fauna y otros aspectos relacionados con los recursos naturales del municipio.

AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS POR REMOCIÓN EN MASA, INUNDACIONES, AVALANCHAS E INCENDIOS FORESTALES.

ARTICULO 35: Areas expuestas a amenazas y riesgo por inundación, avalancha, remoción en masa e incendios forestales son las áreas frágiles y deterioradas, propensas a deslizamientos, erosiones, inundaciones e incendios. A estas zonas se les debe brindar atención prioritaria por representar amenazas de alto riesgo, en concordancia con la Ley 46/88. Ver mapa de zonificación. Estas áreas se deben destinar a la conservación, protección y restauración natural por su condición biofísica. Son áreas propicias para la investigación científica y la educación ambiental. Su uso es condicionado para actividades como repoblamiento vegetal, recuperación de márgenes, construcción de obras mecano-vegetativas para el control de erosión. No se permite sustraer ni hacer aprovechamiento de los recursos naturales, así como también se prohíben para el uso agropecuario mecanizado; cultivos limpios; minería a cielo abierto; recreación masiva; parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre (loteo); uso urbano y suburbano; extracción de materiales de construcción

1. Para la reubicación de las familias que se encuentran en estas áreas de amenazas por deslizamiento, inundación, La Administración Municipal definirá los programas de reubicación para estas viviendas en un período de corto, mediano y largo plazo. Estas acciones serán concertadas con las comunidades directamente afectadas, y en proporción a los recursos económicos de que disponga el municipio para ello y en concordancia con las leyes vigentes. Para los programas de vivienda de interés social serán priorizadas estas familias.
2. El municipio del Valle de San Juan, en sus diferentes procesos de desarrollo, incorporará elementos de prevención y reducción del riesgo como factor fundamental en la planificación municipal, e integración de la comunidad del Valle de San Juan para el fomento de una cultura de la prevención.
3. En la actual llanura de inundación, o cauce menor de los Ríos Luisa y Cucuana y al igual que todas las quebradas y demás ríos del área urbana y rural, que está expuesta a inundaciones normales, identificados en el mapa de amenazas naturales no se debe permitir ningún tipo de asentamiento.
4. A las obras de urbanismo que se emprendan se les debe exigir estudios detallados del subsuelo y obras de adecuación que garanticen la construcción de las mismas, sobre los cuales se debe tener estricta vigilancia y control por parte de las autoridades municipales.
5. En toda obra de ingeniería, proyecto constructivo o infraestructura, la Oficina de Planeación Municipal debe exigir los estudios geotécnicos necesarios para la ejecución de los mismos. Se debe dar cumplimiento y aplicación de la Norma Sismoresistente, establecida en la Ley 400 de 1997, como también en el Decreto 33 de 1998 y su norma reglamentaria NSR-98.
6. En las áreas de amenaza alta por remoción en masa no se permite la ubicación de asentamientos humanos ó la construcción de viviendas. Los sectores más vulnerables a procesos de remoción en masa se encuentra en sectores de las veredas Santa Rosa, El Imán, Buena Vista Alta, Alegría y El Neme. Ver Plano de Amenazas.
7. El municipio impondrá multas a personas que realicen quemas sin el debido permiso de la Umata, igualmente dará a conocer la normatividad para tal fin

PARAGRAFO: Para las llanuras de inundación por presentar condiciones favorables a actividades agropecuarias su uso será condicionado. No se permitirá la construcción de infraestructura permanente ni temporal. Cuando se requiera hacer explotaciones mineras en márgenes o lechos de los ríos o quebradas del municipio, estará condicionado a la respectiva licencia ambiental otorgada por la Corporación Autónoma del Tolima – CORTOLIMA.

ARTICULO 36: AREAS DE APTITUD PARA EL DESARROLLO SOCIO ECONOMICO. Son aquellas áreas en donde se puede practicar un uso sostenible de la tierra bien sea en actividades agropecuarias o

forestales o la combinación de estas (agroforestería), acordes a sus restricciones. Estas áreas se dividen en: a) Áreas de Aptitud para el Desarrollo Socioeconómico con Restricciones Mayores, las cuales su uso principal es para protección y preservación de los recursos naturales con actividades productivas de bajo impacto y conservación, reforestación con especies nativas; se debe dedicar como mínimo el 20 % del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental. También son compatibles con usos como la restauración ecológica; investigación; vivienda de propiedad del trabajador; establecimientos institucionales de tipo rural; granjas de especies menores; actividades agrosilvopastoriles con especies nativas y especies menores agroforestería. Se prohíben para uso agropecuario mecanizado; recreación masiva; parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre; urbano y suburbano; extracción de materiales de construcción; industrias contaminantes por residuos y cultivos limpios.

ARTICULO 37: AREAS DE APTITUD PARA EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO CON RESTRICCIONES MENORES. Son tierras para uso agropecuario tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10 % del predio, con áreas superiores a 50 hectáreas, para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental. En estas áreas se puede construir vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural. Queda condicionado para cultivo de frutales ; agroindustrial; granjas avícolas; cuniculas y porcinas; infraestructura de servicios y totalmente prohibida para construcción de centros vacacionales; urbanos y suburbanos; industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda. Como se indica en el mapa de zonificación del territorio del municipio del Valle de San Juan.

ARTICULO 38: AREAS DE APTITUD PARA EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO SIN RESTRICCIONES. Son tierras para uso agropecuario tecnificado intensivo y semi-intensivo. Se debe dedicar como mínimo el 5 % del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental. En estas áreas se puede construir vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural. Es compatible con el tipo de explotaciones de tipo agroindustrial; granjas avícolas; cuniculas y porcinas; infraestructura de servicios y es condicionado para la construcción de centros vacacionales; urbanos y suburbanos; industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda. Como se indica en el mapa de zonificación del territorio del municipio del Valle de San Juan.

1. Formular en el programa agropecuario municipal el uso, conservación y manejo de suelos, con criterio de desarrollo sostenible, mediante la adopción de usos alternativos, el mejoramiento y la transformación de los sistemas de producción.
2. El aprovechamiento de los suelos del municipio deberá efectuarse en forma que mantenga su integridad física y su capacidad productora, lo cual significa que en su utilización se deben aplicar normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación y asegurar de este modo su conservación.
3. Reorientar la producción agropecuaria y forestal optimizando la aptitud de sus suelos, que permitan la protección adecuada de los mismos y el aumento de su productividad mediante adecuaciones tecnológicas.
4. Mediante procesos concertados entre la administración municipal, el Consejo Municipal de Desarrollo Rural, las asociaciones de campesinos y demás organizaciones sociales comunitarias y de profesionales del sector se deberán establecer los mecanismos y acciones de sensibilización que permitan socializar los aspectos relacionados con la vocación y limitantes de los suelos del municipio del Valle de San Juan.
5. Fortalecer mecanismos de planificación y producción agropecuaria subregional para el Eje Centro al que pertenece el municipio, mediante la creación y el fortalecimiento de cooperativas de producción y comercialización en donde se establezcan cupos y se garantice su comercialización.
6. Incorporar la diversificación de cultivos del café en las áreas de producción del agroecosistema cafetero en los cuales tiene vocación sus suelos (Veredas Eiman, Vlleccitos , San jacinto Sedalia entre otras.)

En estas áreas de desarrollo económico pueden emplearse cultivos agroforestales, frutícolas y hortícolas.

7. Dentro de las actividades que adelanta la UMATA se incluirá el desarrollo de proyectos de reforestación comunal de carácter dendroenergético con especies de rápido crecimiento y alto nivel calórico.
8. Aumentar la planta de personal técnico y capacitación no solo desde los aspectos de transferencia de tecnología sino también en el aspecto de extensión rural (un verdadero trabajo comunitario).
9. Coordinar el servicio de asistencia técnica agropecuaria en el municipio del Valle de San Juan, con la participación de todas las entidades gremiales que funcionan, (Comité de Cafeteros, Asomáiz, Sena, entre otros),
10. Implementación de una estructura de planificación y mercadeo agropecuario mediante la creación de cooperativas o asociaciones de productores campesinos conformados a nivel local y con una estructura central que coordine y de directrices de producción y comercialización subregional.
11. Crear una producción agropecuaria planificada con la participación activa de los productores rurales dentro del contexto regional con base a la oferta ambiental del municipio.
12. Implementar un sistema de información subregional que permita estar actualizados en cuanto a producción, precios y mercadeo, con el fin de articular regional y nacionalmente la comercialización agropecuaria, para lograr establecer producción y cupos.
13. Contratar el estudio y diseño para el montaje de una planta agroindustrial para la transformación de los productos agropecuarios (principalmente el maíz) de la subregión centro del Tolima.
14. En concordancia con la legislación agraria existente, y con el objeto de mantener el carácter del suelo rural, la capacidad superficiaria mínima permitida para las parcelaciones es de tres (3) hectáreas.
15. El uso principal y el globo se deben mantener como unidades indivisibles que solo podrán contener un máximo de una (1) solución de vivienda para el propietario y la opción de una adicional para trabajadores. En los mismos términos podrán desarrollarse los predios con área menor a tres (3) hectáreas, que existan a la fecha.
16. Para los predios ubicados en pendientes entre 12% y 50%, su área predial mínima es de tres (3) has, y para los que se encuentren en pendientes entre 50% y 75% y mayores de 75%, su área predial mínima es de 6 has. Estos parámetros pueden modificarse previos estudios detallados sobre la capacidad potencial de los suelos y los tipos de cultivos que pueden sostener.
17. Cualquier tipo de construcción (industrial, institucional o residencial) en área rural, debe ser construida según las normas del código Colombiano de sismoresistencia.

ARTICULO 39: Parcelaciones: En concordancia con la legislación agraria existente, y con el objeto de mantener el carácter del suelo rural, la capacidad superficiaria mínima permitida para las parcelaciones es de tres (3) hectáreas; su uso principal y tamaño se deben mantener como unidades indivisibles que solo podrán contener un máximo de una (1) solución de vivienda para el propietario y la opción de una adicional para trabajadores.

Para los predios ubicados en pendientes entre 12% y 50%, su área predial mínima es de tres (3) has, y para los que se encuentren en pendientes entre 50% y 75% y mayores de 75%, su área predial mínima es de 6 has. Estos parámetros pueden modificarse previos estudios detallados sobre la capacidad potencial de los suelos y los tipos de cultivos que pueden sostener.

Cualquier tipo de construcción (industrial, institucional o residencial) en área rural y en área suburbana, debe ser construida según las normas del código Colombiano de sismoresistencia.

En cuanto a la vivienda campestre, la capacidad superficiaria mínima permitida para los predios destinados a esta, será de tres (3) hectáreas, con una ocupación máxima del 30% y con actividades de reforestación para restauración ecológica, con vegetación nativa, mayor al 70% del predio. El uso principal y el globo se deben

mantener como unidades indivisibles que solo podrán contener un máximo de una (1) solución de vivienda para el propietario y la opción de una (1) adicional para trabajadores.

Todo lo anterior estará sujeto a los respectivos permisos y licencia ambiental expedida por Cortolima.

ARTICULO 40: AREAS PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTONICO. Son aquellas áreas destinadas para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, en donde su uso principal es al tratamiento y desarrollo ecoturístico. Se prohíbe para la adjudicación de baldíos, venta de tierras, actividad industrial, ganadera, agrícola, minería, construcción y / o urbanización, quema, caza y tala. Ver mapa de zonificación.

- a. Declaren áreas de alternativa Ecoturística, Arqueológica, Arquitectónica y Natural los sitios de :
La cascada del sapo, las cuevas del indio, ruinas del sapo, el cajón, la salada, el ojito, el salto, aguadulce, quebrada aguas claras, y quebrada Lajosa, La cueva del indio, minas del sapo, cueva del imán , cueva del pan, cueva del tigre, cueva el encanto, cueva el borugo, cueva charco azul, quebradas de charco azul, cural y calichosa, charco San Juan, cuevas del tigre, cueva el encanto sector aguadas, la piedra de letras, y en la vereda Santa Rosa cueva el apuro.
- b. Créase el Comité Municipal de Reconocimiento Histórico y Cultural, cuya función primordial será estudiar e impartir aprobación para la elaboración de monumentos, construcción de obras de connotación histórica, instalación de placas conmemorativas o programación de actos públicos para exaltar la vida y obra de personas naturales o jurídicas que sirvan de ejemplo para el pueblo San Juaneño.

PARAGRAFO :El Comité Municipal de Reconocimiento Histórico y Cultural se reunirá para definir su reglamento y concertar funciones y tareas acordes a su función primordial; éste estará integrado por:

El Alcalde, quien lo presidirá.

Dos representantes del Concejo Municipal de amplia trayectoria histórica y cultural elegidos por la corporación.

Un representante de la Sociedad civil del Municipio del Valle de San Juan.

DESARROLLO MINERO MUNICIPAL

ARTICULO 41. El municipio Valle de San Juan tiene un gran potencial minero que desarrollará de la siguiente manera:

Implementará estrategias para el Fomento de la Minería que le permitan promover las explotaciones, lo cual debe ser un esfuerzo conjunto del sector privado y entidades, la UPME.

Determinara las áreas con potencialidades de desarrollo minero energético, mediante la zonificación a escala apropiada y el establecimiento de usos del suelo acordes con la vocación minera y energética de las zonas.

Estructurara programas de desarrollo de la infraestructura de transporte, comunicaciones, servicios públicos que apoyen y estimulen la entrada de la inversión privada en el sector minero energético.

Fortalecerá la capacidad de evaluación, seguimiento y gestión ambiental del Municipio y las autoridades ambientales y promover la vinculación con las empresas y las comunidades en programas conjuntos de manejo ambiental.

Fomentará la participación para impulsar el desarrollo minero y energético, mediante programas de apoyo a la organización social de las comunidades y de consulta y participación para la formulación y adopción del plan de ordenamiento territorial y en particular para los desarrollos mineros y energéticos.

Desarrollará sistemas administrativos que fortalezcan la capacidad técnica y operativa para gestionar los desarrollos mineros y energéticos y para captar y ejecutar los beneficios económicos, tributarios, regalías y transferencias y otras contribuciones a favor del municipio, la región y la nación.

ZONAS POTENCIALES. En el mapa de zonificación MFR 15 se presentan los puntos dentro de las zonas que pueden desarrollar un uso minero condicionado, los cuales se detallan en el mapa de recursos mineros MDR 03, donde se encuentran los títulos y las manifestaciones.

Aunque estas zonas ocupen una extensión amplia, las eventuales explotaciones serían puntuales, por lo tanto se determina que estas zonas deben tener otro uso principal.

Se determinan como zonas de potencial minero con uso condicionado, las zonas donde aflora la Formación Honda que contiene depósitos de yeso cuya explotación es y debe seguir siendo de tipo subterráneo.

Otras zonas con potencial minero importante para el Valle de San Juan se listan a continuación:

Se presentan depósitos de calizas y mármoles en una amplia zona donde aflora la Formación Payandé en la parte occidental del Municipio. En las veredas Guasimito, Vallecito y Tierras Blancas, se presentan depósitos potenciales de oro y otros metales preciosos. En la vereda Alegría, El Neme y Tasajeras se cuenta con depósitos de barita. También aparece Mineral de hierro y arcillas ferruginosas en las veredas La Manga y el cerro El Imán, finalmente, aparecen Arcillas Bentoníticas y caolín en la vereda Agua Clara. Cualquier zona puede ser igualmente importante desde el punto de vista económico y esto depende de muchos factores mencionados anteriormente como son el mercado, la infraestructura, la exploración detallada, el orden público, etc. Sin embargo para este esquema, se deben destacar las zonas que están siendo explotadas actualmente como son las minas de yeso en las veredas Agua Clara y Santa Rosa.

COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE PROTECCION, PRESERVACION SEGÚN LA NATURALEZA DE LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANA, CRECIMIENTO, FORMA Y ESTRUCTURA FISICA INTERNA

ARTICULO 42: Adóptase como política de ordenamiento urbano la protección, preservación según la naturaleza de los elementos de la estructura urbana se orientará básicamente sobre la siguiente zonificación:

- a. Areas de Conservación y Protección de los recursos naturales de estructura urbana, para la preservación y fomento de aquellos usos e intensidades de los mismos, que sean compatibles con la defensa de dichos elementos y para la exclusión y restricción de aquellos usos que los afecten negativamente, entre los cuales se destacan los drenajes perimetrales como Lava Patas, Guarrucera y del Valle.
- b. Manejo del patrimonio cultural a nivel de Conjuntos Urbanos, Históricos y de identidad urbana, para la preservación y fomento de usos e intensidades de los mismos, que sean compatibles con la preservación de los mencionados valores y para la exclusión o restricción de aquellos usos que los amenacen o pongan en peligro. En el área urbana se declara patrimonio la Iglesia, y el Palacio Municipal.
- c. Manejo de Areas expuestas a Amenazas y riesgos de la estructura urbana. Pertenecen a este nivel de zonificación la sectorización del territorio urbano del Valle de San Juan el establecimiento y regulación de los sectores de amenaza y riesgo por inundación, ocupación de viviendas en zonas de ronda, riesgo por avalancha, riesgo por Socavación lateral, riesgo por deslizamientos. En este aspecto el municipio toma como base EL ESTUDIO GEOLÓGICO GEOTÉCNICO HIDROLÓGICO E IDENTIFICACIÓN DE AMENAZAS EN LA CABECERA MUNICIPAL DEL VALLE DE SAN JUAN ELABORADO POR LA GOBERNACIÓN DEL TOLIMA Y EL DAMAPD CRET, y se declaran las siguientes amenazas:

1. PROCESOS DE REMOCIÓN EN MASA POR SOCAVACIÓN LATERAL. Está asociada a la acción erosiva de las quebradas Guarrucera, Lavapatatas y del Valle. Las dos primeras son corrientes intermitentes, las cuales presentan pequeños procesos de socavación, tal como se observa en sectores de la calle 5ª con Cra 7ª, para la primera y sector del puente sobre la calle 9ª. Estos

procesos presentan algún grado de severidad en las épocas invernales, periodos en los cuales las corrientes pueden tener caudales y velocidades con acción erosiva de alguna significación.

La quebrada del Valle presenta un cauce sinuoso, con taludes subverticales hasta de 5 metros. En los sectores ubicados hacia el sur del municipio, cerca del puente sobre la vía a Cabuyal y en el cruce del carreteable que parte del cementerio, se observa la socavación sobre ambos márgenes de la quebrada, lo cual es favorecido por la sección reducida de la misma. Sin embargo, estos procesos no presentan alta severidad.

Los procesos de socavación de taludes y erosión natural presentan el siguiente proceso:

Se presenta sobre la cara del talud, fluctuaciones del nivel del río.

Los cambios de nivel y el poder erosivo de la corriente, causa la erosión de la base de los taludes provocando desplomes por pérdida de soporte.

El nuevo talud retrocedido, adquiere una forma similar a la inicial, proceso que puede seguir siendo cíclico, situación que puede ser controlada con protección de la base de los taludes.

Caídas de rocas y flujo de escombros

Consisten en desprendimientos de bloques en las unidades de roca que conforman las Cuchillas de La Virgen y San Luis, que posteriormente se desplazan pendiente abajo, involucrando otros materiales, o fraccionando los bloques desprendidos.

Como ejemplo de este proceso se puede observar un área restringida ubicada al suroeste del camino que conduce al monumento de La Virgen. En este sector se observan bloques angulares y subangulares de arenisca y conglomerados, hasta de un metro de diámetro.

En los taludes de la vía que conduce a Ibagué, de composición arcillosa y limosa, suelen presentarse grietas, lo que se atribuye a disminución de volumen por pérdida de agua, lo cual contribuye a desprendimiento de bloques, sobre todo en épocas invernales, proceso suele causar obstrucciones de la vía.

2. AMENAZA HIDROLÓGICA. Para la zona de estudio tienen alguna significación las quebradas del Valle, Guarrucera, Agua Blanca y Lavapatatas, las dos últimas son pequeños cauces de carácter intermitente que limitan el casco urbano al norte y al sur.

Quebradas Guarrucera y Lavapatatas. Sobre la zona de ladera el entalle es poco profundo y no se han asociado depósitos de inundación o flujos generados por las mismas. Las áreas de captación e inundación son muy pequeñas, los caudales que pueden generar para periodos de retorno de 5, 10, 20, 50 y 100 años, por lo que no se evidencian problemas de inundación mayores en las áreas aledañas, excepto los procesos de entalle y socavación propias de las etapas de maduración de un drenaje.

Quebrada del Valle. Es el drenaje de mayor orden en la zona estudiada, con cauce definido y poco profundo, con caudal que no excede los 5 l/s y un ancho promedio de 5 metros. Sobre las zonas vecinas al mismo se han observado algunos depósitos limo-arenosos que indican niveles bajos de energía y poca tendencia a la inundación.

ARTICULO 43: MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO. Se define que como parámetro de espacio público quince metros cuadrados por habitante (15 M²), para el área urbana. Estas áreas de espacio público hacen parte los parques longitudinales de las quebradas perimetrales que se tiene proyectado, parques y zonas verdes.

Se construirá el Parque Lineal sobre la quebrada El VALLE, GUARRUCERA, LAVAPATAS el cual se constituirá en el pulmón, eje y sitio de esparcimiento de la ciudad.

DEFINICIONES

ARTICULO 44: Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Acuerdo, adóptense las siguientes definiciones:

Actividad Contaminante. Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, gaseosos o energéticos que, por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

Afectación. Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas de interés social.

Agrupación. En el desarrollo urbanístico - arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado - comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.

Aislamiento lateral. Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

Aislamiento Posterior. Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

Altura de la edificación. Es el número de pisos permitidos, tomados por el frente del predio, partiendo del nivel de andén, mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

Altura de pisos. Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

Ancho de vía. Es la distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación

Andén. Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.

Antejardín. Es el área de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía

Area Bruta Urbanizable. Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar

Area Construida. Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

Area Cubierta. Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal

Areas de Actividad. Corresponde a cada una de las divisiones superficieras en que se subdivide el área urbana con el fin de reglamentar sus usos.

Areas de Actividad Agrológica. Son aquellas que según su localización, calidades de suelos y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

Areas de Actividad Residencial. Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda y que se conforman alrededor de áreas y ejes de actividad múltiple.

Areas de Control Ambiental o Aislamiento. Son las franjas de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.

Area de lote. Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos

Areas desarrolladas. Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, localizados dentro del perímetro de servicios.

Area Libre. Es la superficie resultante del lote a descontar en área ocupada

Area Neta Urbanizable. Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías, canales, líneas de tensión, etc.

Area no edificable. Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de zonificación.

Areas Sin desarrollar. Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro de los límites del perímetro urbano.

Area útil. Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de vías locales, principales, zonas verdes y comunales de cesión.

Area verde. Es el espacio abierto empradizado de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.

Balcón. Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale de la fachada

Calzada. Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos

Cesión Tipo A. Es la parte del predio transferida por el urbanizador, a la Administración Municipal, a título gratuito y con destino a zonas verdes, de equipamiento comunal público.

Cesión Tipo B. Es la parte del predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal privado

Conjunto. Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o de combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

Construcción. Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente

Culata. Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas

Demarcación. Es la fijación de línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.

Densidad. Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades

Densidad Bruta. Es el número de viviendas, personas o habitantes, usos o actividades tipo por hectárea bruta de terreno.

Densidad Neta Urbanizable o Densidad Neta. Es el número de viviendas, personas o habitantes, usos o actividades tipo por hectárea neta de terreno utilizado.

Densidad Restringida. Es la limitación de la densidad para áreas específicas cuyas características se desea preservar.

Eje de Actividad. Son las áreas a lado y lado de ciertas vías arterias urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con uso intensivo.

Empate. Es la armónica integración de paramentos, voladizos, planos de fachada u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

Equipamiento. Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar a la comunidad que los utiliza

Equipamiento comunal privado. Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de su desarrollo.

Estacionamiento. Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores

Estructura Urbana. Es la organización física de las actividades urbanas

Fachada Exterior. Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal

Fachada Interior. Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos

Garaje. Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos

Impacto Ambiental. Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad urbana

Impacto Social. Son incomodidades de tipo psicosocial, generados por el funcionamiento de una actividad urbana

Impacto Urbano. Es el grado de generación de nuevos usos o de tráfico que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana

Intensidad de Uso. Es el mayor o menor grado de utilización de una área por una actividad determinada

Legalización. Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento, edificio, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

Lindero. Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.

Malla vial. Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

Mejoramiento urbano. Es un proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o la regularización de barrios.

Norma. Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales, que regulen o encaucen el desarrollo de la ciudad

Norma mínima. Es el conjunto de disposiciones estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se puede adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

Normalización. Es el proceso mediante el cual, las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encauzan y regulan su funcionamiento.

Obra de Saneamiento. Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias

Paramento. Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

Perímetro de Servicios. Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y el suministro de servicios públicos dentro del área urbana.

Plano. Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificio y otras obras o superficies.

Plano oficial de zonificación. Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala el Ordenamiento territorial propuesto y las zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso urbano.

Predio. Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

Reglamentación. Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

Retroceso. Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta.

Ronda de los ríos. Es una área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental, localizada a lo largo de ambos costados de las quebradas y los ríos.

Sardineles. Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

Tratamiento. Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad

Uso. Es el tipo de utilización asignado a un terreno urbano, a una edificación o parte de éstos.

Uso Compatible. Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

Uso Complementario. Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad

Uso Permitido. Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independientemente del tratamiento a que esté sometido esta área.

Uso Principal. Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad

Uso Restringido. Es aquel cuyo funcionamiento en un área de Actividad, está supeditado al tratamiento al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento del concepto de la Oficina de Planeación.

Vivienda. Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue de forma adecuada a una familia.

Voladizo. Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos visibles.

Zona. Es el área correspondiente a las áreas de actividad

Zona Especializada de Reserva Ambiental. Es aquella que es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes en ella con mérito o valor para el paisaje urbano,

Zona de Influencia. Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña

Zona vial. Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

ARTICULO 45: AREAS URBANAS: Son aquellas cuyo desarrollo debe definirse en usos urbanos, con arreglo al ESQUEMA de usos del suelo urbano que se adopte a los diferentes sectores, determinando entre otros los sectores residenciales, comerciales, institucionales, industriales y de recreación,. El desarrollo en usos urbanos estará sujeta a la reglamentación que prevea entre otros aspectos:

1. Definición de los usos urbanos principales, complementarios y compatibles, estableciendo las restricciones de ubicación de los establecimientos que se destinen estos últimos.
2. La ejecución de obras de Infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.
3. La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad, calidad y cobertura requerida para tales usos.
4. La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.
5. El Plan vial y las definiciones relativas a las cesiones.
6. Las características del espacio público en general así como del equipamiento comunal privado.
7. Para el área urbana del Valle de San Juan, se estableció en el plano propuesto del EOT urbano, lo siguiente:
8. Se determina como área urbana los sectores de la cabecera municipal que eran ya calificables de áreas urbanas antes de la ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano.

ARTICULO 46: USOS URBANOS: Se consideran usos urbanos los usos no agrícolas de la tierra, que demandan de un proceso de urbanización previo así como de edificaciones idóneas que sirvan de soporte físico para el normal desenvolvimiento de tales usos. Los usos urbanos requieren que se den determinadas características para su funcionamiento, tales como:

1. Interrelación; Que generen una relación de interdependencia económica y funcional.
2. Frecuencia: Que se presenten con la suficiente intensidad en el territorio de tal manera que utilicen la infraestructura de servicios y generen zonas de actividad.
3. Calidad: Que no sean nocivos para la salud y la vida.
4. Magnitud: Que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual conlleva a limitaciones de tales usos.

ARTICULO 47: Zonificación Urbana: La zonificación es la división del territorio del área urbana del Valle de San Juan, con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos. Para efectos de la reglamentación de los usos del suelo en el área urbana del municipio del Valle de San Juan - Tolima, se determinan áreas de actividades donde se asigna especialmente estos usos y una clasificación de los diferentes establecimientos.

ARTICULO 48: Uso del suelo del área urbana: Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

ARTICULO 49: Los usos del suelo en el Area Urbana del Municipio del Valle de San Juan, se asignan en áreas de actividad residencial, comercial, institucional, recreacional, industrial y agroindustrial. Ver mapa de zonificación urbana MFU 11.

ARTICULO 50: Intensidad de Uso: Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido, en el Valle de San Juan se asignan en la matriz de zonificación y usos del suelo que se presenta a continuación.

ARTICULO 51: La Zonificación como factor determinante de las reglamentaciones urbanísticas: Toda zonificación implica la adopción de determinada reglamentación dentro de unos límites precisos, por medio de la cual se regulan los usos y su intensidad.

El valle de San Juan adoptará la zonificación de uso del suelo urbano atendiendo el criterio del ordenamiento territorial que ante todo busca la organización y uso de los atributos del mismo, en función de un criterio de auto sostenibilidad a largo del tiempo; se plantea que como herramienta de gestión la definición, consolidación y construcción de zonas urbanas, con características morfológicas y funcionales homogéneas.

Parágrafo: En consideración a lo anterior se definen las siguientes zonas de uso: Residencial; Comercial y de servicios; Industrial; Institucional; Espacio público, escenarios deportivos y recreativos; Patrimonio Histórico; las cuales están contenidas en la reglamentación específica.

Clasificación

Residencial
Comercial y Servicios
Agroindustrial
Institucional
Espacio Publico, escenarios deportivos y recreativos.
Patrimonio Histórico.

Residencial.

Uso predominante en la cabecera, distribuido a todo lo largo y ancho del perímetro urbano con las siguientes características:

Barrio el Centro tiene un total de 161 viviendas
Barrio la Quinta tiene un total de 57 viviendas
Barrio Pueblo Nuevo tiene un total de 229 viviendas

Comercial y de servicios

Zona comercial y de servicios, incluye bancos, peluquerías, oficinas de asesorías y de negocios, talleres, discotecas, bares y hoteles, se ubican solo en caso de estar separados de otras actividades de uso comercial.

Institucional

En esta categoría de usos se encuentran:

Equipamientos educativos como son: Escuela Juan Lasso de la Vega y Colegio Oficial de secundaria, Biblioteca Municipal.

Equipamientos de salud: Unidad de atención primaria, hospital FITO FASAEL GUTIERREZ.

Equipamiento de servicio administrativo. Oficinas o centros administrativos. Administración municipal

Equipamiento culturales o religiosos: Templo católico.

Uso Agroindustrial

Considerada un área con tendencia a la agroindustrial; ubicada en la vía de acceso a la cabecera municipal. Esta zona queda demarcada en la zonificación urbana, pero la reglamentación y condicionamiento estará determinado en primer lugar por un plan parcial, por estar ubicada en suelo de expansión urbana, y además un estudio de caso particular.

Uso recreacional

Como áreas de recreación urbana se cuentan con el Parque Central; La Villa Olímpica Rosa Elvira Guzmán; los Parque Infantiles y zonas verdes a lo largo del eje ambiental de las quebradas Lava Patas, agua Blanca, el Valle.

Zonificación para la reglamentación de uso del suelo urbano

Para definir el área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas, tendientes a regular los usos de las características y el equilibrio de las densidades de la población para los diferentes usos, se establecen las siguientes zonas(Ver MFU 13)

Zona Residencial

Usos Principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

Uso compatible: comercio escala menor (Tiendas)

Altura: Máximo tres pisos

Ocupación: 0.4

Áreas de parqueo común para multifamiliares, uno por vivienda

Lote: Mínimo de seis metros de frente y área de 72 metros cuadrado

Restricciones: Usos contaminantes (discotecas, talleres).

Uso compatible con: asistencial, culto, educativo, recreativos y social.

Control y conservación de las edificaciones o zonas de gran valor histórico.

ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS COMERCIALES

ARTICULO 52: Los establecimientos comerciales o sea aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social. Son los establecimientos compatibles con el uso residencial por bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como

Venta de Bienes

Alimentos al detal para consumo diario: Cigarrerías, expendio de carne y pescado, salsamentarías, tiendas de esquina y similares.

Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal : Droguerías, farmacias y perfumerías.

Artículos de línea múltiple y al detal : Misceláneas, boutiques.

Artículos de librería y papelería al detal.

Venta de Servicios

Servicios personales : Salón de belleza y peluquerías, agencias de lavandería y tintorería.

Servicios alimenticios al detal : Fuente de soda

Servicios profesionales : Estudio de Arquitectos, Ingenieros, Abogados y similares, consultorios médicos, odontólogos y laboratorios clínicos.

Servicios florales : Floristerías y similares

Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico tales como :

Venta de Bienes :

Textiles al detal : Almacenes de ropa, almacenes de telas y paños, almacenes de cortinas.

Artículos para el hogar.

Artículos de cuero: Almacenes de zapatos y carteras, almacenes de artículos de cuero varios.

Artículos fonográficos: Almacenes de discos.

Artículos de lujo : Joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas.

Instrumental, equipo científico y aparatos fonográficos.

Repuestos eléctricos y electrónicos.

Artículos de ferretería

Exhibición y venta de vehículos

Combustibles y similares : de petróleo, carbón, y lubricantes.

Venta de artículos funerarios (funerarias).
Insumos industriales : artículos de insumos agropecuarios.

Venta de Servicios :

Recreativos : Cine, tabernas, café - concierto, juegos de mesa permitidos, club social.
Personales : saunas, baños turcos, academia de gimnasia y academia de enseñanza.
Profesionales : Oficinas de Arquitectos, Abogados, Ingenieros, etc.
Turísticos : Hoteles, apartahoteles y residencias.
Financieros : Compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
Bancarios : Corporaciones de ahorro, bancos, caja de ahorros.
Alimenticios : Restaurantes y cafeterías.
Parqueaderos : Provisional y permanente.
Casas distribuidoras o importadoras.

Son establecimientos comerciales o de servicios que no requieren cercanía a la vivienda, por razón de sus actividades de mercadeo al por mayor, dado que su utilización es generalmente ocasional.

Estos establecimientos ocasionan molestias o problemas de alto impacto sobre el espacio público urbano y residencial. No son compatibles con la vivienda.

Se deberá disponer de áreas de estacionamiento o bahías de cargue en caso de agrupación de varios establecimientos afines o cuando un establecimiento individual lo requiera.

los siguientes establecimientos :

Alimentos y bebidas : Distribuidores mayoristas de granos y abarrotes, víveres, huevos, pescados, pollo, gaseosa, grasas y aceites, hielo, helados y similares, productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos y conservas.

Combustibles y similares : Estaciones de servicio o bombas de gasolina, venta de gas propano petróleo, ACPM, y otros.

Drogas : Depósitos de drogas al por mayor, depósitos de artículos de tocador, jabones, detergentes y similares, productos químicos, fungicidas, herbicidas y similares.

Ferreterías y construcción : Depósitos de venta de materiales de construcción, cemento, hierro, maderas, porcelana, tubería, tejas en general láminas.

Maquinaria y equipo: Venta de repuestos y maquinaria pesada en general, venta de chatarra y artículos de segunda, diagnosticentros, reparación y mantenimiento de mecánica de automotores eléctricos y electrónicos.

Varios : Depósito para el mercadeo de desperdicios de papel, chatarra y recipientes, velas y cebos, depósitos de cueros, trilladoras y compraventa de café, clínicas y plazas de mercado.

Son establecimientos comerciales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón tienen restricciones en su localización.

Industria Molinera y de productos químicos.

Mecánica e Industria pesada.

Venta de Servicios :

Recreativos : Griles y discotecas, bares, cantinas, cafés, casa de lenocinio.

Turísticos : Moteles amoblados, estaderos y similares.

Funerarios : Salas de velación.

PARAGRAFO : Los establecimientos no compatibles con lo dispuesto en el presente Artículo y que a la aprobación de este Acuerdo ya estén en funcionamiento, no podrán realizar ensanches o ampliaciones en sus instalaciones y deberán reubicarse en las zonas establecidas para tal fin en un término no superior a seis (6) años.

ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS AGROINDUSTRIALES

ARTICULO 53: Los establecimientos y zonas industriales o sea aquellos destinados a la explotación y tratamiento de materia prima, se clasifican así:

1. Industria Extractiva.
2. Industria Transformadora.

ARTICULO 54: Agroindustria Transformadora: De acuerdo al impacto ambiental y urbanístico que genera dicha actividad agroindustrial. Aquella Industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. (Microempresas).

Aquella Industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y a la congestión peatonal y flujo vehicular. (Empacadora de leche pasteurizada, comercio al por mayor).

Aquella Industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, la magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico. (Fábrica gaseosa, ácidos, etc.)

ARTICULO 55: Para la clasificación de los establecimientos industriales, la oficina de Planeación Municipal deberá considerar las siguientes variables :

Tamaño de la Industria teniendo en cuenta : Número de empleados, capacidad instalada, área del lote y área construida.

Impacto ambiental teniendo en cuenta : Consumo de servicios públicos, agua, energía y aseo.

Producción de contaminantes (Sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos).

Impacto urbanístico teniendo en cuenta : La generación de tráfico y la generación de usos conexos.

Tipo de productos.

PARAGRAFO : Para efectos del otorgamiento de las respectivas licencias de construcción, se deberá adjuntar el concepto favorable de CORTOLIMA sobre el estudio del impacto ambiental respectivo.

ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS INSTITUCIONALES

ARTICULO 56: Las zonas o edificaciones de uso institucional o sea aquellas destinadas a la prestación a diferentes niveles de servicios sociales, asistencia, administrativos requeridos por la población, se clasifican de acuerdo a si magnitud ambiental, social y urbanísticos así:

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico tales como:

Servicios culturales y Educativos, a excepción de universidades y similares, de culto a excepción de cementerios.

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto social y ambiental, aunque tienen restricciones diferenciales de localización según su magnitud el impacto urbanístico derivado tales como :

Servicios Administrativos : Educativos, como: Universidades y similares, sociales y asistenciales como Hospitales y similares y servicios de seguridad según su magnitud.

Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado al alto impacto social que producen, por lo tanto tienen restricciones en su localización, tales como : Servicios de seguridad (instalaciones militares)

ARTICULO 57: Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Acuerdo salvo concepto de la Oficina Planeación Municipal, que contengan usos institucionales en edificaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dichos usos y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un veinte por ciento (20%) del área del predio, acogiéndose a las demás normas fijadas en este Acuerdo.

ESTABLECIMIENTOS Y ZONAS RECREACIONALES

ARTICULO 58: Las zonas o establecimientos recreativos o sea aquellos destinados al esparcimiento

público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico.

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como : Clubes campestres, parques y zonas verdes.

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como : Centros deportivos, centros de espectáculos, Clubes sociales y parques de diversión.

ARTICULO 59: Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Acuerdo estén destinados usos recreativos, no podrán ser subdivididos y deberán mantener su uso como tal en la totalidad del área del predio.

TRATAMIENTO DE LAS AREAS

TIPOS DE TRATAMIENTO

ARTICULO 60: El tratamiento de las áreas a que se refiere el presente Acuerdo, se hará con base en las siguientes categorías : Conservación, Desarrollo, Mejoramiento Integral, Consolidación, Conservación y Protección del Medio Ambiente y de Recuperación.

ARTICULO 61: Tratamiento de Conservación: Busca que los procesos de desarrollo, rehabilitación y redesarrollo se adelanten con total respeto de los valores históricos, ambientales, arquitectónicos y urbanísticos, los cuales por todo aquello que representan para la ciudad, serán objeto de un tratamiento especial. El área que comprende el sector de conservación corresponde a edificaciones que tiene características especiales en cuanto a su diseño arquitectónico y valor religioso, entre los cuales se encuentra la Iglesia y el palacio municipal, este tratamiento se encuentra localizado entre calles 4 y 8 y carreras 2 y 6 y se espacializado en el mapa de tratamientos numero MFU 13.

ARTICULO 62: Tratamiento de Desarrollo: Garantiza la incorporación al proceso de urbanización de la ciudad, y áreas inmersa en el suelo de expansión urbana y predios no urbanizados debiendo articular el futuro desarrollo con los sistemas estructurales existentes. Para el municipio del Valle de San Juan hace referencia a sectores localizados al sur del barrio Pueblo Nuevo y limites con la quebrada El Valle, igualmente hace parte un sector oriental del barrio La Quinta a la entrad del municipio, este tratamiento tiene un área de 12.65 hectáreas. Se encuentra espacializado en el mapa de tratamientos numero MFU 13.

ARTICULO 63: Tratamiento de Mejoramiento Integral: Establece las condiciones para realizar actuaciones en el área urbana. donde se pretende mejorar las deficientes condiciones de vida en los asentamientos humanos de desarrollo incompleto o inadecuado. Se encuentra distribuido en sectores de los barrios La Quinta, El Centro y Pueblo Nuevo, mas exactamente en la periferia de estos y las zonas aledañas de las quebradas Lava Patas, Aguas Blancas, El Valle y Guarrucera, este tratamiento se espacializa en el mapa de tratamientos numero MFU 13.

ARTICULO 64: Tratamiento de Consolidación: Establece las condiciones de construcción y urbanismo para las áreas urbanas donde se quiere afianzar su vocación, corrigiendo las deficiencias que afectan su funcionamiento. Se encuentra localizado en su mayor extensión en el barrio Pueblo Nuevo y una pequeña parte del Centro, entre la diagonal 2 y la calle 7 y entre las carreras 6 y 12. Se encuentra espacializado en el mapa de tratamientos numero MFU 13

ARTICULO 65: Tratamiento de Conservación y Protección del Medio Ambiente: Busca que los procesos de conservación y protección se adelanten con total respeto a los valores ambientales por todo aquello que representa para el municipio. A este tratamiento pertenecen las márgenes de las quebradas Lava Patas, Aguas Blancas, El Valle y Guarrucera, Caño Seco, esos sectores les corresponde un área de 20.02 hectáreas. Es importante mencionar este tratamiento se articula en proyectos de espacio publico y saneamiento básico. Se encuentra espacializado en el mapa de tratamientos numero MFU 13.

ARTICULO 66: Tratamiento de Recuperación: En esta categoría se encuentran las áreas que presentan recursos naturales contaminados o degradados, asentamientos humanos en zonas de riesgo, por lo que se

requiere acciones y tratamientos especiales para mejorar sus condiciones. Las intervenciones sobre áreas de esta categoría se traduce en programas de descontaminación relocalización de asentamientos humanos, obras de corrección y control. A esta categoría pertenece sectores de los barrios El Centro La Quinta ubicados entre 3 y 12 y carrera 2, los cuales pertenecen a zonas declaradas como de inestabilidad potencial. (ver mapa de tratamientos M.F.U. 13

ARTICULO 67: Las áreas con tratamiento de conservación se clasificarán así :

De conservación histórica

De conservación arquitectónica y / o urbanística.

De conservación ambiental.

ARTICULO 68: Viabilidad o Aptitud de las Estructuras: Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector. Al expedirse la licencia de urbanismo, de construcción o de desarrollo integral, o para el funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales o institucionales, los cuales no podrán funcionar sin el previo cumplimiento de los requisitos de aptitud de las estructuras.

ARTICULO 69: La Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológico-ambientales del Valle de San Juan, en particular sobre el sistema Hídrico y el sistema forestal, bajo los siguientes conceptos:

ARTICULO 70: El Sistema Hídrico del área urbana del Valle de San Juan, en lo que se refiere a las áreas y elementos naturales que conforman el mismo y que sin ser de uso público, requieren de un tratamiento especial para la protección del mencionado sistema y su integración a los usos urbanos circundantes determinados bajo adecuación hidráulica, de saneamiento, tratamiento físico y arborización ornamental de las rondas, zonas amortiguadoras y de reserva, espacios públicos adyacentes a las Quebradas Guarrucera, Del Valle, Agua Blanca y Lavapatas

ARTICULO 71: A nivel del área urbana del Valle de San Juan este sistema se plantea en el Plano propuesto para el E.O.T. urbano, como la conformación del cauce natural de los cuerpos de agua, tales como Las Quebradas Guarrucera, Del Valle y Lavapatas. Junto con las áreas y los elementos naturales que se requieren para su protección y preservación ambiental, es decir, las rondas hidráulicas y las zonas de manejo y preservación de las mismas.

1. Ronda o Area forestal protectora: Es el área compuesta por el cauce natural y la ronda hidráulica de los ríos y quebradas.
2. Ronda Hidráulica: Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos y quebradas hasta de 30 metros de ancho, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
3. Cauce natural: Es la faja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias. Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera las cuales se definen así:
4. Lecho: Es el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia.
5. Playa fluvial o ribera: Es la superficie de terreno de uso público comprendida entre la línea de las bajas aguas y aquella donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.
6. Acotamiento: La Oficina de Servicios Públicos del Valle de San Juan realizará el acotamiento y demarcará en el terreno, todas las rondas de las quebradas Guarrucera, Del Valle y Lavapatas para lo cual velará por su preservación y solicitará a las autoridades municipales la protección que las leyes le otorga a los bienes de uso público. El acotamiento tendrá una representación cartográfica asesorada por la Oficina de Planeación Municipal.

7. Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las rondas: Para la protección de la ronda, se prevé una zona de Manejo y Preservación Ambiental, que aunque no está incluida dentro de dicha ronda, es parte del espacio público y se define como la zona contigua de la ronda, que contribuye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, establecida con el propósito de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales. Estas zonas de manejo y preservación ambiental -

Las **A.P.C.R.N.** de rondas son áreas no explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento cabal de su función propia.

Las **A.P.C.R.N.** de las rondas que se encuentren dentro de las áreas urbanas solo podrán ser utilizadas para usos forestales protectores.

Las **A.P.C.R.N.** de las rondas no podrán ser subdivididas, ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen, salvo para efectos de dominio público.

Las **A.P.C.R.N.** de las rondas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas.

Las **A.P.C.R.N.** de las rondas ubicadas en zonas suburbanas no podrán ser incorporadas como nuevas áreas urbanas, sino que su tratamiento será concertado por cesión gratuita como zonas verdes de urbanizaciones bajo la delimitación de las zonas de Manejo y Preservación ambiental.

ARTICULO 72: Afectaciones: Entiéndese por afectación para el Manejo y Preservación de rondas, la restricción por causa de protección ambiental que limita la obtención de licencia de funcionamiento.

ARTICULO 73: Recreación Pública: La recreación puede ser activa o pasiva, de donde la primera requiere de una viabilidad específica de las estructuras para albergar usuarios y la segunda demanda viabilidad de las estructuras para fines estéticos, paisajísticos, ornamentales y ambientales. Tanto las zonas que se destinen para la recreación activa como para la recreación pasiva forman parte del Espacio Público.

ARTICULO 74: Bienes de Uso Público destinados a la recreación Activa: Son bienes recreativos de uso público para la recreación activa como uso principal:

- a. Los parques públicos que se registran en el Plano propuesto de Ordenamiento territorial Urbano en los que el uso recreativo se asigna como principal. Entre ellos se destacan la villa olímpica Rosa Elvira Guzmán , ubicado en el barrio pueblo nuevo , el cordón ecológico longitudinal sobre las quebradas Guarrucera, Lavapatás y el valle b. Las áreas y edificaciones a cargo de la Administración Municipal destinadas a la recreación pública.
- c. Las áreas de nacimiento de fuentes hídricas serán declaradas de interés público. Estas conformarán el sistema de áreas protegidas por el municipio.

ARTICULO 75: Bienes de Uso Público destinados a la recreación Pasiva: Dentro de este tipo de bienes se consideran:

- a. Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones en general, que constituyen espacios abiertos empadrazados de uso público, comunal o privado, destinados a la ambientación, que no sean por sus dimensiones o topografía o por sus condiciones de riesgo apropiadas para la recreación activa.
- b. Las zonas verdes de aislamiento o de protección ambiental de las vías.
- c. Las zonas especializadas de reserva de ronda de ríos y quebradas.
- d. Las áreas verdes correspondientes a Cesión tipo A .
- e. Toda área urbanizable nueva , deberá tener un elemento ambiental de carácter público , con diversidad de espacios verdes, que se denominará parque público

ARTICULO 76: Zonas de Reserva para constitución de futuras afectaciones en terrenos destinados a la ejecución de parques y proyectos recreativos públicos: Son las áreas o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de las obras y proyectos que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento. Corresponde a la Oficina de Planeación determinar en detalle las zonas recreativas de uso público, con base en los estudios técnicos que prepare la entidad encargada a nivel municipal de la prestación de los servicios recreativos y ordenar y aprobar su demarcación.

ARTICULO 77: El uso recreativo de carácter privado o restringido a determinadas personas, gremios o colectividades, debe ser conservado como tal en la totalidad del área del predio destinado para tal uso. Son zonas recreativas de propiedad privada:

- a. Los clubes campestres y áreas recreativas de propiedad privada
- b. Las áreas destinadas a zonas verdes de propiedad privada en las agrupaciones de vivienda, condominios o conjuntos en general.

ARTICULO 78: La Conservación y restauración de determinadas edificaciones, zonas o conjuntos de edificios y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana, bajo los siguientes conceptos:

ARTICULO 79: Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica y Artística: Corresponden a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional, o constitutivos notables aciertos en el campo de la creación artística, que forman parte de los elementos de la estructura urbana, el cual es demarcado en el plano propuesto de Ordenamiento territorial urbano. Es así como a nivel urbano es reconocida la Parroquia Juan de La Herrera del Valle de San Juan.

ARTICULO 80: Inmuebles y Zonas de Conservación Arquitectónica o Urbanística: Corresponde a las áreas, elementos urbanos y estructuras que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época de la ciudad, que aportan formas valiosas de urbanismo y arquitectura para la consolidación de la identidad urbana del Valle de San Juan y el enriquecimiento de su estructura urbana. Estos inmuebles se identificaron en el plano propuesto del EOT urbano.

ARTICULO 81: La Reubicación de comunidades y establecimiento de áreas sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellas áreas demarcadas en el Plano de Ordenamiento territorial urbano propuesto. Dentro de las principales amenazas naturales existentes en el área urbana se tienen sectores que se identificaron con el tratamiento de Manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos así:

ZONA DE INESTABILIDAD POTENCIAL (ZIP)

Se consideran zonas de Inestabilidad Potencial, aquellos sectores que presentan signos antiguos de movimientos de remoción en masa como los ya mencionados, los cuales están representados por la región de transición entre la zona Montañosa y el Piedemonte coluvio-aluvial, así como los taludes de la vía Valle de San Juan- Ibagué. Dentro de ésta categoría se involucran aquellas zonas que presentan suelos cuyas características geotécnicas revelaron arcillas plásticas, zonas sobre las cuales se deben tomar precauciones, especialmente labores de adecuación para prevenir procesos de deformabilidad e inestabilidad.

En general las zonas inestables se restringen a pequeños sectores ubicados en el norte del área urbana es sectores de los barrios El Centro y La quinta, en las carreras primera y segunda entre calles tercera y once.

En el primer sector, se observa que el talud ubicado sobre la margen izquierda al nor-occidente del municipio sobre sectores del barrio El Centro, desprovistas de vegetación arbórea y con signos evidentes de caídas de roca principalmente.

El segundo sector al nor-orienté en el barrio La Quinta, al igual que en el sector del barrio el centro, están representados por la región de transición entre la zona montañosa y el piedemonte coluvio-aluvial, estas zonas de laderas no deben ser adecuadas a desarrollos urbanos, por tener susceptibilidad a procesos de remoción en masa y erosión, evidencia erosión laminar intensa y flujos de escombros antiguos. Ver mapa de Amenazas y aptitud para el uso urbano.

En estos sectores se recomienda controles de aguas superficiales y obras de estabilización de taludes. Se debe implementar planes de recuperación ambiental tales como revegetalización de taludes y desestimular las urbanizaciones en estos sectores.

ZONA DE INUNDACIÓN POTENCIAL (ZIN)

De acuerdo con el estudio hidrológico efectuado, la posibilidad de inundación es relativamente baja para las corrientes analizadas en el estudio, pero se consideran zonas de Inundación Potencial, las márgenes inmediatas de las quebradas Lavapatás, Guarrucera, Aguas Blancas y del Valle. Ver mapa de Amenazas y Aptitud Para Uso Urbano. En estos sectores se recomienda respetar la margen de las quebrada existentes con el objeto de realizar una prevención adecuada y la respectiva preservación ambiental, estimular reforestaciones marginales.

Se hace necesario, por parte de la alcaldía del municipio de Valle de San Juan, Cortolima, CRET, Gobernación y otras entidades encargadas de velar por la seguridad de los ciudadanos, impedir la construcción de viviendas en zonas susceptibles de amenaza por inundaciones o flujos de escombros.

Las alternativas de protección, manejo y conservación de las zonas de ronda de las quebradas, requieren la participación de las entidades gubernamentales y de la comunidad usuaria, generando actividades de compromiso, incluso sacrificando intereses personales por el bien de la comunidad y de la recuperación ambiental.

Se debe impedir desarrollos urbanos dentro de las márgenes de protección de corrientes, tanto por connotación ambiental, como por prevención de fenómenos de socavación y eventuales crecientes. Hay una ley de protección de cauces, donde no son permitidos los procesos urbanos en una distancia mínima de 30 metros a lado y lado de las orillas.

Igualmente se recomienda que en caso de construcción de obras de infraestructura tales como carretables u otros proyectos lineales, estudios de estabilidad detallados y diseños apropiados, con el fin de evitar el desarrollo de procesos de deterioro severos.

En toda obra de ingeniería, proyecto constructivo o infraestructura, se debe exigir los estudios geotécnicos necesarios para obtener parámetros de diseño adecuados. Para todo tipo de construcción urbana, incluyendo viviendas de uno y dos pisos, se debe investigar la presencia y el espesor de arcillas expansivas, con el objeto de hacer los correctivos necesarios y prevenir daños futuros.

Se recomienda, utilizar las propiedades índice como una herramienta preliminar para tener idea de las propiedades geomecánicas básicas y para que, junto con la investigación geológica, se planifique y oriente programas de investigación del subsuelo de mayor alcance.

Se debe dar cumplimiento y aplicación de la nueva Norma Sismoresistente, establecida en la Ley 400 de 1997, como también en el Decreto 33 de 1998 y su norma reglamentaria NSR-98.

PARAGRAFO: El municipio del Valle de San Juan adoptará "El Estudio Geológico, Geotectónico, Hidrológico e Identificación de Amenazas en la Cabecera Municipal del Valle de San Juan" con los respectivos documentos técnicos y soportes que hacen parte integral del Estudio.

ARTICULO 82: La Programación coordinada en las áreas de servicio público, relacionadas con el

desarrollo físico, a nivel sectorial de obras que deban emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes, primordialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, teléfono, recolección y disposición de basuras, vías y transporte.

ARTICULO 83: Uso Público: Son de uso público aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio, como el de calles, plazas, fuentes, caminos, etc., es decir comprende todos aquellos inmuebles públicos destinado al uso y al disfrute colectivo.

ARTICULO 84: Espacio Público: Se entiende por espacio público el 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 privados de los habitantes.

ARTICULO 85. En el área urbana del Valle de San Juan, se denomina espacio público a las áreas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular, las áreas para recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, franjas de retiro de edificaciones sobre vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales y recreativos para la conservación y preservación del paisaje. Así mismo forman parte del espacio público las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo prima sobre el interés particular.

ARTICULO 86: PLAN VIAL GENERAL DE LA CIUDAD, con proyectos específicos relativos a la malla vial arterial, alamedas vías locales, caminos peatonales y todos aquellos espacios y sus servicios complementarios, puestos al servicio del desplazamiento de personas, carga y vehículos.

1. Se consideran zonas viales a las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.
2. Para el área urbana del Valle de San Juan se identificaron como parte del ESQUEMA vial propuesto, las Zonas viales de uso público, las zonas viales de uso restringido y el equipamiento vial así: (ver mapa plan vial propuesto M.F.U. 10)
 - a. Zonas viales de uso público: En estas zonas se destacan: Las áreas para vías de conexión con el sistema inter-departamental e inter-municipal bajo el sistema general vial y para transporte masivo. Las vías correspondientes a la red local en la cual se encuentran las vías principales, arterias, locales y peatonales. Las vías correspondientes a puentes y obras de ingeniería para el servicio del sistema vial.
 - b. Zonas viales de uso restringido: Estas zonas comprenden: Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación. Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos. Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.
 - c. Equipamiento vial: Entendido como el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vías y sus anexidades.

ARTICULO 87: Plan de zonas verdes comunales de todo orden, disfrute y recreación públicos, de manera que se llegue con participación ciudadana al cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento y cuidado. (ver mapa de protección ambiental urbana M.F.U. 09)

ARTICULO 88: Plan de espacios públicos de propiedad privada, especialmente en lo referente a las obligaciones de los propietarios, urbanizadores y constructores en cuanto a las características de los elementos naturales de los inmuebles privados destinados a la satisfacción de necesidades colectivas y al diseño y ejecución de los elementos arquitectónicos de los mismos.

ARTICULO 89: Plan de servicios públicos y de obras públicas, que integra tanto los planes maestros de las empresas de servicios públicos, como las especificaciones técnicas de redes, obras de urbanismo, infraestructura, drenajes, acueductos, alcantarillados, instalaciones, acometidas, a cargo de propietarios y urbanizadores.

ARTICULO 90: Dotación de equipamientos colectivos a nivel de servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos requeridos para el buen funcionamiento de los mismos y conservación de las áreas de cesión que permitan a nivel gratuito producir formas de espacio público a partir del desarrollo de terrenos ya sea por urbanización o por construcción.

ARTICULO 91: Se establecen zonas de cesión obligatorias gratuitas a aquellas áreas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del área urbana del Valle de San Juan. Se destinarán como áreas de cesión obligatorias:

1. Todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son locales, las cesiones de tipo A para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo.
2. En los predios afectados por vías.

ARTICULO 92: La Incorporación de áreas urbanas de los sectores de la actividad agrológica que hayan perdido o pierdan su vocación como suelos agrícolas y adquieran un cambio hacia vocación urbana, en virtud de su accesibilidad, posibilidad de instalación y prestación de servicios públicos para el desenvolvimiento de usos urbanos a costos razonables, cercanía de los centros de trabajo, satisfacer necesidades sociales, acelerar la generación de riqueza, fortalecer y regular el mercado inmobiliario e incrementar los ingresos fiscales de la administración municipal del Valle de San Juan.

ARTICULO 93: Teniendo en cuenta las imprecisiones que surjan de las limitaciones técnicas del Plano propuesto del EOT urbano, se informará a la Oficina de Planeación Municipal sobre las imprecisiones de este instrumento de trabajo, para lo cual éstas según el caso, adoptará soluciones cartográficas que serán adoptadas oficialmente por resolución motivada, de tal manera que se garantice:

1. La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y en general de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano.
2. La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.
3. La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos que a diferentes escalas se presentan.
4. Las soluciones cartográficas y las respectivas resoluciones, podrán ser adoptadas y corregidas en cualquier tiempo y son, para todos los efectos legales, actos administrativos de carácter general; por ende no son constitutivos de situaciones jurídicas de carácter particular y concreto, ni dan lugar a invocar derechos adquiridos por parte de los particulares.

ARTICULO 94: La oficina de Planeación Municipal, se asesorará de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Seccional Tolima, la Academia Tolimense de Historia, para identificar las áreas materia de conservación histórica, así como establecer los usos y normas para las estructuras de conservación histórica.

PARAGRAFO: Conservación urbanística o arquitectónica, es el tratamiento orientado a mantener las características formales y / o volumétricas de aquellas áreas, elementos urbanos, o estructuras que constituyen hitos representativos del desarrollo urbanístico o edilicio de una determinada época de la ciudad.

ARTICULO 95: Conservación ambiental, es el tratamiento orientado a mantener como tales, áreas consolidadas con características homogéneas de usos y estructuras, que cumplan con una función adecuada dentro de la estructura urbana.

ARTICULO 96: Las áreas con el tratamiento a que hace referencia el artículo anterior y posee a la fecha de sanción de éste Acuerdo, Decreto o Resolución reglamentaria se registrarán por éstos.

ARTICULO 97: Se exceptúan del artículo anterior las modificaciones que den lugar a incrementos de densidad siempre y cuando dichas modificaciones no impliquen cambios exteriores en las estructuras.

REGIMEN DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD

Tipos de Régimen

ARTICULO 98: Se entiende por régimen de las Areas de Actividad el conjunto de medidas o disposiciones de carácter indicativo o impositivo que regulan el desarrollo de la ciudad.

ARTICULO 99: Los regímenes para el tratamiento de las diferentes Areas de Actividad, se definirán en dos grupos:

1. Regímenes que hacen referencia al grado de participación de otros organismos, diferentes a la Administración Municipal.
2. Regímenes que hacen referencia al grado de definición.

ARTICULO 100: Según el grado de participación, de otros organismos, se distinguen dos clases de regímenes así:

1. Régimen Concertado: Se aplica aquellas áreas de la ciudad donde la Administración Municipal permite la participación de entidades gubernamentales o privadas para definir su desarrollo.
2. Régimen Impositivo: Se aplica a aquellas áreas de la ciudad donde la Administración Municipal define directamente su desarrollo.

ARTICULO 101: El régimen para las áreas con tratamiento de conservación, y desarrollo será de tipo impositivo, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

ARTICULO 102: El régimen para las áreas con tratamiento de desarrollo será de tipo concertado sobre propuestas presentadas por entidades públicas o privadas o de economía mixta.

ARTICULO 103: Será objeto de concertación entre la Administración Municipal, la Oficina de Planeación Municipal, las Empresas de Servicios Públicos y las entidades correspondientes para su posterior aprobación, las normas urbanísticas para desarrollo y funcionamiento de los siguientes servicios:

- Plaza de Mercado
- Sistema de Transporte
- Recuperación de los cuerpos de agua
- Matadero
- Planta de tratamiento
- Relleno sanitario

ARTICULO 104: Ordénese la expropiación, por motivo de utilidad pública e interés social, de las áreas requeridas para la realización de obras de que trata el artículo anterior.

ARTÍCULO 1: Áreas de expansión: Las zonas de expansión de la cabecera municipal para su desarrollo requieren de un plan parcial.

ARTICULO 106: Las políticas urbanas del Esquema de Ordenamiento Territorial para el área urbana del Valle de San Juan en el presente Acuerdo, contienen en sus aspectos físicos los siguientes:

- a. Incentivar el crecimiento de la ciudad mediante la incorporación de áreas de expansión, el establecimiento de áreas suburbanas y delimitación de áreas con baja actitud agrológica.

- b. Reglamentar el desarrollo urbanístico controlado de áreas que posean valor ambiental, ecológico, paisajístico o agrológico.
- c. Establecer normas sobre usos de terreno y la intensidad de éstas, en aquellas que no posean aptitud agropecuaria o forestal.
- d. Promover el incremento de la densidad en las áreas desarrolladas, así como la densificación de aquellas por desarrollar, a fin de obtener por esa manera un uso más intenso del suelo urbano y un aprovechamiento de la infraestructura existente.
- e. Estimular la utilización y densificación de las áreas localizadas en la zona centro de la ciudad.

ARTÍCULO 207: Formulación del Plan Parcial para el Área de Expansión Urbana: La Administración municipal, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación de este Esquema de Ordenamiento Territorial, deberá formular el Plan Parcial para el desarrollo del área de expansión urbana, establecer los mecanismos para su ejecución con base en los parámetros que se establecen en los artículos de este capítulo. Tiene como objetivo incorporar a futuro las áreas destinadas para uso urbano del Valle de San Juan, como lo establece la ley, en el desarrollo de este plan se tendrá prioridad en los aspectos agroindustriales y programas y proyectos de vivienda de interés social.

Este plan se desarrollará en las áreas de expansión, con referencia a los sectores de Vivienda de interés social V.I.S. y el sector de la zona Agroindustrial que se encuentran referenciados en el plano perímetro propuesto, y localizados al sur del municipio contiguo al barrio Pueblo Nuevo, seguidamente la cementerio y a la villa olímpica, así como el contiguo a el barrio La Quinta, mas exactamente al margen derechas de la vía a Ibagué. Estos planes tendrán como objetivo principal lograr que los proyectos puedan incorporarse a las actuaciones urbanísticas específicas en donde se pueda intervenir el espacio público, la red vial, de servicios y las condiciones de accesibilidad.

El contenido mínimo de este plan es el siguiente:

El plan de masas concertado que equilibre los requerimientos funcionales del proyecto con la capacidad del predio para soportar la intensidad propuesta

El planteamiento general de ocupación del suelo, respondiendo a los valores ambientales del predio objeto del ordenamiento.

Los requerimientos específicos de estacionamientos, cargue y otras exigencias propias de cada establecimiento, con relación a la dinámica propias y los patrones de uso específico del proyecto.

Los requerimientos de adecuación o ampliación de la red vial regional, periférica, interno o local así como las condiciones de acceso.

Todos los demás aspectos ambientales, paisajísticos y sociales que exijan considerar los usos específicos que alojará el proyecto del Plan Parcial.

REGLAMENTACION DE URBANIZACION DE TERRENOS CAPITULO I Normas Generales

ARTICULO 108: Las normas establecidas en el presente capítulo, rigen para las áreas que cumplan con las siguientes condiciones :

1. En sectores desarrollados: Las áreas que no están incorporadas en planos de urbanizaciones aprobados por la oficina de Planeación Municipal y que no cuenten con zonas de cesión, obras de infraestructura y servicios propios, no obstante estar rodeadas por desarrollo que cumplan con éstas exigencias.
2. En sectores sin desarrollar: Las áreas que no hayan adelantado obras de urbanización y saneamiento ni hecho las sesiones correspondientes.

ARTICULO 109: Todo proceso de urbanización podrá realizarse por una de las siguientes formas :

1. Por desarrollo normal: Es el proceso por medio del cual se adelanta un programa de urbanización, previsto de obras de infraestructura y saneamiento completas, de acuerdo a las normas y especificaciones fijadas para tales efectos por la oficina de Planeación Municipal, las Empresa Públicas Municipales y en general las Empresas de Servicios Públicos.
2. Por desarrollo progresivo: En sectores sin desarrollar : Es el proceso, por medio del cual se adelanta una urbanización residencial desde su etapa de fundación, partiendo de una obras de infraestructura y saneamiento básicas, que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.
Tendencia de la zona al desarrollo
Concentración de grupos de bajos ingresos (estratos 1 y 2).
Volumen significativo de solicitudes para desarrollos progresivos por normas mínimas.
Cercanía al perímetro urbano.
Posibilidades de prestación de servicios por parte de las Empresas Públicas Municipales.
- a. Las urbanizaciones por desarrollo progresivo se regirán por las normas urbanísticas y arquitectónicas, fijadas en el presente Acuerdo en cuanto a densidades, usos , sesiones y vías; y por las normas vigentes en cuanto hacen referencia a los servicios en su etapa de fundación y complementación progresiva.
3. En sectores de desarrollo incompleto : Es el proceso mediante el cual las áreas o asentamientos deben ser sometidos al proceso de mejoramiento, por habilitación, legalización o regularización y en los cuales se den una o varias de las situaciones siguientes :
 - a. Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos, indispensables para la digna subsistencia o que la prestación de aquellos sea insuficiente.
 - b. Que el proceso de loteo no haya obtenido aprobación ni licencia de construcción, de obras de urbanismo.
 - c. Que no gocen a cabalidad de los servicios señalados por las reglamentaciones de la ciudad, éstos asentamientos se regirán por las normas vigentes sobre la materia.

SISTEMA PARA DESARROLLAR UN PREDIO

ARTICULO 110: Todas las áreas de actividad con tratamiento de desarrollo, podrán ser urbanizadas mediante el sistema de loteo individual, agrupación y / o conjunto.

ARTICULO 111: Sistema de loteo individual: Consiste en la división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización, en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

ARTICULO 112: El lote mínimo está referenciado al uso, a las normas y al sector donde se ubique, la oficina de Planeación Municipal podrá aprobar subdivisiones, cuando éstas cumplan con las condiciones del presente Acuerdo.

PARAGRAFO: DISEÑO DE MANZANAS : Las manzanas deberán diseñarse de manera que cumplan con las siguientes especificaciones :

- a. Prever espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.
- b. Buscar la mayor economía en el área destinada a las vías vehiculares.
- c. Obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias y un diseño económico fundamental en las redes de servicios públicos.
- d. Aprovechar y respetar las condiciones topográficas.
- e. No exceder en ninguna de sus medidas de 200 metros sin intersecarla por una vía de vehículos.
- f. No exceder de 120 metros entre vías de peatones.
- g. En las zonas comerciales, industriales y comunales, proveer el espacio necesario para el estacionamiento de vehículos.

ARTICULO 113: Toda agrupación o conjunto tendrá un reglamento interno, donde además de las normas urbano - arquitectónicas, se especificará cuales son los bienes de propiedad individual y propiedad privada comunal.

PARAGRAFO 1: Al organizarse una agrupación o conjunto, para el futuro cumplimiento de los adquirentes de las unidades, antes de proceder a la venta de cada una de ellas, deberá adoptar un régimen de copropiedad que, implique una comunidad de derechos sobre las áreas y bienes comunes y garantice tanto su mantenimiento como destinación original.

PARAGRAFO 2: Forma parte integrante de la propiedad privada comunal, las fachadas, tejados y el volumen de cada unidad, elementos que no podrán ser modificados total o parcialmente sin previa consulta de la Junta de Vecinos y aceptación de la oficina de Planeación Municipal.

- a. Se entiende por fachada, todas las partes que forman el exterior de las edificaciones, tales como muros, materiales de terminación, ventanas, cornisas, aleros, voladizos, pintura, jardines y antejardines.
- b. En caso de que se diseñe unidades con posibilidad de ampliación éstas deberán estar previstas en el plano general o anteproyecto originales aprobado. Las ampliaciones deberán realizarse de conformidad en dichos planos y no podrán usarse sino materiales y diseños que mantengan la unidad del conjunto.

PARAGRAFO 3: Los bienes de propiedad y uso colectivo o comunal en cuanto al hecho de dominio se refiere, serán individuales de todas y cada una de las unidades correspondientes, que integran la agrupación o conjunto.

En consecuencia, los derechos en común y pro individuo sobre ellos, se consideran inseparables de cada uno de los inmuebles materia de la propiedad privada individual. Los derechos de cada propietario es éstos bienes son inseparables del dominio, usos y goce de la respectiva propiedad privada individual. En cada una de las respectivas escrituras públicas, relacionadas con las unidades que conforman la agrupación ó conjunto se dejará constancia expresa de dicha situación jurídica.

PARAGRAFO 4: En la reglamentación se indicará además, el número de unidades de vivienda que constituyen el desarrollo urbanístico arquitectónico; también se indicarán las modalidades sobre los muros medianeros que forman las edificaciones, eso es si son propias o divisorias de cada unidad, sistema de canalización y desagüe a fin de determinar si fuere necesario establecer servidumbres o comunidades en ellas que originen obligaciones a sus propietarios.

ARTICULO 114: Las empresas de servicios públicos para efectos de la revisión, reparación o modificaciones de sus servicios, tendrán libre acceso a los terrenos o bienes de propiedad privada, tanto individual, como comunal, por las cuales crucen redes del alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos y gas.

ARTICULO 115: El mantenimiento de las zonas comunales, correrán a prorrata por cuenta de los propietarios de las unidades de vivienda.

ARTICULO 116: El predio para una o varias aplicaciones o conjuntos podrá tener la siguiente procedencia:

1. Cuando es la resultante del englobe de dos o más lotes de terreno en urbanizaciones o sectores urbanos ya aprobados.
2. Cuando es la resultante de urbanizaciones distintas para el desarrollo de agrupación.
3. Cuando es la resultante de un terreno con tratamiento de desarrollo, ubicado en un sector desarrollado o sin desarrollar, pero que no cuente con zonas de cesión propia, que hay adelantado obras de saneamiento y reúna las condiciones para éste tipo de áreas de que trata el presente Acuerdo.

PARAGRAFO 1: El tramite de cada uno de éstos casos será el siguiente :

- a. En los casos a y b por tratarse de predios que forman parte de urbanizaciones construidas o en proceso de construcción y que cuentan con urbanizador responsable y reglamentación previa, se podrá iniciar el trámite ante la oficina de Planeación Municipal, mediante la presentación de Planos

arquitectónicos completos, escritura de propiedad que incluye el reglamento interno de la agrupación o conjunto, además de los planes de construcción de las instalaciones de servicios públicos.

PARAGRAFO 2: Podrán ser materia de venta y conservación individual, los lotes de terreno que conforman áreas de bienes de propiedad individual siempre y cuando de manera previa, se hayan aprobado planos arquitectónicos general de edificaciones y el propietario o promotor de la agrupación, haya construido el equipamiento comunal que le haya exigido la norma correspondiente, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el artículo siguiente, por tratarse de predios que requieren el tratamiento de desarrollo.

El mantenimiento de las zonas comunales, correrán a prorrata por cuenta de los propietarios de las unidades de vivienda.

ARTICULO 117: El proceso de urbanización de que trata el caso c. del artículo anterior, así como la construcción de equipamiento comunal exigido en una agrupación o conjunto, podrá realizarse por etapas.

La ejecución de tales obras, será requisito indispensable para la aprobación del plano definitivo y recibo de la agrupación o conjunto.

La oficina de Planeación Municipal, no podrá expedir licencias de construcción o de reforma a las unidades que constituyen una agrupación, cuando se afecte o modifique en sus aspectos exteriores y volúmenes autorizados en el proyecto general aprobado originalmente.

CESIONES TIPO A

ARTICULO 118: Todo proyecto con tratamiento de desarrollo debe ceder al Municipio, un porcentaje para zonas verdes y equipamiento comunal público según la densidad y uso permitido.

ARTICULO 119: Por lo menos el 50% de las áreas de que trata el artículo anterior, deben concentrarse en un globo de terreno.

ARTICULO 120: Las áreas de cesión deberá ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público. La oficina de Planeación Municipal determinará la ubicación y utilización de las áreas verdes y comunales de cesión.

PARAGRAFO : Cuando por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas existentes, no se justifique la cesión en terreno, la oficina de Planeación Municipal, podrá autorizar el pago compensatorio en la Tesorería Municipal (previo visto bueno del consejo de Planeación del Municipio y según el avalúo que realice el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTICULO 121: Las áreas para zonas verdes y servicios comunales no podrán ubicarse en :
Áreas destinadas a vías arterias del plano, áreas afectadas por líneas de alta tensión, zonas de aislamiento, zonas de reserva para transporte masivo, canales abiertos, y rondas de los ríos a una distancia de 30 metros medidos perpendicularmente al cause.

Áreas vecinas a terrenos inestables, o que presentan peligro de derrumbe (zona de alto riesgo).

Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines provistos, tales como terrenos inundables o pendientes mayores de 30 grados.

ARTICULO 122: Las áreas destinadas al equipamiento comunal público, deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas podrán ser construidas previo concepto de la oficina de Planeación Municipal cuando así lo requiera la comunidad.

ARTICULO 123: En las áreas de cesión correspondiente a parques y zonas verdes, el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedradización, senderos, áreas de juegos y deportivas, de acuerdo al proyecto de parques aprobado por la oficina de Planeación Municipal según especificaciones vigentes sobre la materia, así mismo debe el urbanizador dotar éstas áreas de los servicios de agua,

alcantarillado y alumbrado público.

PARAGRAFO : El mantenimiento de las áreas de que trata el presente artículo y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega al Municipio, a través de su Oficina Jurídica.

Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de éstas zonas estará a cargo del Municipio.

CESION PARA VIAS

ARTICULO 124: Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

Vías de acceso del Plan Vial :

Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías de acceso del Plan vial, debe ceder gratuitamente para tal fin el 7% del área bruta del lote a urbanizar. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con la Oficina de Planeación del Municipio.

Vías Locales :

Todo terreno en proceso de urbanización debe proveer un sistema vehicular de uso público con las siguientes características:

Que constituya una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

Que los accesos a las vías del Plan Vial se realicen de acuerdo a las disposiciones que están consignadas en el Plan Vial.

Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público y / o del Plan Vial, no superiores a cuatro hectáreas.

ARTICULO 125: Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al Municipio del Valle de San Juan - Tolima las vías locales definidas en el artículo anterior.

ARTICULO 126: Las especificaciones de diseños para adecuación y construcción de vías urbanas son las siguientes, así :

Sección transversal o perfil de las vías subsistema regional o de acceso . V-2

DESCRIPCION	CANTIDAD	METROS
Ancho total		30
Ancho Calzadas	2	8.5
Ancho Andenes y césped	2	2.0
Separador central	1	2.0
Antejardín	2	3.5

Sección transversal o perfil de las vías del subsistema periférica. V - 3

DESCRIPCION	CANTIDAD	METROS
Ancho Total		18
Ancho andenes	2	2.0
Ancho calzadas	1	10
Antejardín	1	2.0

Sección transversal o perfil de las vías del subsistema interno. V - 4

DESCRIPCION	CANTIDAD	METROS
Ancho Total		10
Ancho andenes y césped	2	1 a 3
Ancho calzadas	1	6 a 8

Sección transversal o perfil de las vías del subsistema local colectoras . V - 5

DESCRIPCION	CANTIDAD	METROS
-------------	----------	--------

Ancho Total		8
ancho andenes y césped	2	1
ancho calzada	1	6

- Ver mapa de plan vial propuesto M.F.U. 10

CESION DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO

ARTICULO 127: Todo urbanizador debe proveer, construir y ceder gratuitamente al Municipio los servicios de infraestructura correspondiente.

ARTICULO 128: Las exigencias para redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas, serán establecidas por las respectivas Empresas, acorde con la normatividad actual vigente.

ARTICULO 129: Cuando el predio a urbanizar requiera de entrega a vías del Plan Vial, el urbanizador deberá construir u ceder el tramo correspondiente de las calzadas laterales de servicio de éstas vías, cumpliendo con las especificaciones sobre la materia que contemple este Acuerdo.

ARTICULO 130: El urbanizador responsable debe arborizar las áreas verdes de las vías, según las normas que fije la oficina de Planeación Municipal sobre la materia en asesoría de CORTOLIMA.

PARAGRAFO 1 : Como mínimo se deberá seguir las siguientes recomendaciones:

En las zonas verdes amplias, tales como parques, bosques didácticos y recreativos, se podrán sembrar especies tales como : Pomarroso Brasileiro, Chicalá, Ocobo, Gualanday, Tulipán Rojo, Guayacán Amarillo, Casco de Vaca, Palo de Cruz, Carbonero, LLuvia de Oro, Samán, Caracolí, Payandé, Ceiba bongue y toda clase de palmas.

En los separadores angostos, zonas verdes de poca área, antejardines y andenes con espacio verde reducido se recomienda plantar especies arbustivas tales como : Veraneras, Olivo, Achiote, Jazmín, Croto, Cayeno, Mirto, Palma Areca, Palma Funebre, Palma Abanico Tuya ó Pino, Pinito, Carbonero Rosado, Clavellino.

En las zonas protectoras de ríos y quebradas y zonas destinadas a bosques comunales, se recomienda plantar las siguientes especies: Cábulo Ceiba Bonga, Samán, Caracolí, Pino de Oreja, Ficús, Caucho, Acacia, Caucho Matapalo y Almendro.

Para sembrar un árbol en el área urbana debe poseer entre otras las siguientes características:

Tener sistema radicular y una altura proporcional al área de siembra, de modo que no afecte viviendas cercanas.

Tener forma y belleza de copa, flores y follaje, de acuerdo a las funciones que vaya a cumplir el árbol. Alta resistencia a plagas y enfermedades.

Tiempo de vida largo a medio.

Que sus componentes no atenten contra la integridad y bienestar de la comunidad.

Gran resistencia a la contaminación atmosférica.

Que el árbol fitosanitariamente se encuentre sano.

Las alturas de los árboles que queden sobre los andenes, deben permitir el libre tránsito de los peatones.

DENSIDADES AUTOREGULABLES SEGÚN TIPO A

ARTICULO 131: Las áreas de densidades autoregulables están comprendidas en el rango de 40 viviendas por hectárea.

ARTICULO 132: Se aceptará como zona verde parte de las áreas edificables siempre y cuando sean tratadas y arborizadas así:

En urbanizaciones pertenecientes al rango 1 hasta un 20%.
En urbanizaciones pertenecientes al rango 2 hasta un 30%.
En urbanizaciones pertenecientes al rango 3 hasta un 40%.

ARTICULO 133: Las anteriores densidades deben prever un porcentaje de cesión tipo A para zonas verdes y de servicios comunales públicos, de acuerdo al rango donde están ubicadas así:

Para el rango 1, el 17% del área neta urbanizable. El anterior porcentaje se distribuirá de la forma siguiente.

Para desarrollo por loteo individual será el 10% mínimo para zonas verdes y los restantes para servicios comunales.

Para desarrollo por agrupaciones o conjuntos será el 12% para zonas verdes y los restantes para servicios comunales.

Para el rango 2, el 21% del área neta urbanizable distribuido de la forma siguiente:

Para desarrollo por loteo individual será el 10% mínimo para zonas verdes y los restantes para servicios comunales.

Para desarrollo por agrupaciones o conjuntos serán del 12% mínimo para zonas verdes y los restantes para servicios comunales.

Para el rango 3, el 25 % del área neta urbanizable distribuido de la siguiente forma:

para desarrollo por loteo individual será del 12% mínimo para zonas verdes y los restantes para servicio comunales.

Para el desarrollo para agrupaciones o conjuntos, será del 15% mínimo para zonas verdes y los restantes para servicios comunales.

ARTICULO 134: En conjuntos donde se prevea usos de vivienda, se exigirá la cesión correspondiente a éste uso, sobre el área neta urbanizable.

ARTICULO 135: Las cesiones Tipo A para uso institucional en áreas con tratamiento de desarrollo serán del 12% del área urbanizable.

CESIONES TIPO B

ARTICULO 136: Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupaciones o conjuntos, debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal según las siguientes normas:

Un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto cubierto o descubierto el 80% como mínimo, localizado a nivel del terreno.

ARTICULO 137: El equipamiento comunal de que habla el artículo anterior podrá destinarse a los siguientes usos:

Recreativos: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos y vías peatonales.

Educacionales: Guarderías, kinder y/o jardín infantil.

Asistencial: Enfermería, puestos de salud.

Mixto: Salón múltiple.

Administración: Oficinas para administración seguridad y emergencia.

Parqueo para visitantes: Únicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote.

PARAGRAFO: En las áreas de cesiones tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a acceso vehiculares y aquellos para parqueaderos privados.

ARTICULO 138: Las cesiones tipo B para equipamiento comunal se distribuirán de la siguiente manera:

Uso recreativo: A partir de 1.500 metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima correspondiente al 40% del área de cesión tipo B para juegos infantiles, zonas verdes; a partir de 20.000 metros cuadrados el porcentaje exigido será igual al 25% de las cesiones tipo B. Las zonas exigidas deberán plantearse en áreas libres integradas, útiles para tal fin,, pudiéndose dividir a partir de 10.000 metros

cuadrados máximo en dos globos de terreno sin que ninguno de ellos tenga menos del cuarenta por ciento (40%) del área destinada a este uso.

Usos mixtos: A partir de 5.000 metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente al 15% de las cesiones tipo B para salón múltiple o juegos cubiertos.

Usos educativos: A partir de 30.000 metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente al 5% de cesiones tipo B para usos tales como guardería. A partir de 60.000 metros cuadrados se exigirá un área mínima de 7.5% de la cesión tipo B para usos tales como: - Guardería y kinder.

Uso asistencial: A partir de 60.000 metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente a 5% para usos tales como Puesto de salud o enfermería.

Uso administrativo: A partir de 1.500 metros cuadrados de área construida se deberá plantear una oficina para la administración, seguridad y emergencia con área equivalente a 5% de la cesión tipo B, con un mínimo de 15 metros cuadrados.

PARAGRAFO 1: Para agrupaciones de vivienda con menos de 1.500 metros cuadrados de área construida, se exigirán, también las cesiones tipo B. Dentro de éstas cesiones se contabilizará el área destinada para establecimiento de visitantes, 15 metros cuadrados para administración, seguridad y emergencia y el área restante se dejará como zonas verdes.

PARAGRAFO 2: Las zonas verdes que se plantean deben arborizarse y empradizarse.

PARAGRAFO 3: Se contabilizará solamente dentro de las cesiones tipo B, el área de los establecimientos exigidos por la norma para visitantes.

PARAGRAFO 4: Las zonas verdes, caminos peatonales, plazoletas se incluirán dentro de las cesiones tipo B.

PARAGRAFO 5: Cuando se planteen agrupaciones por etapas, las cesiones tipo B se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio a desarrollar.

ARTICULO 139: Establecer como cesión tipo B para agrupaciones industriales el 12% del área total construida, la cual se distribuirá de la siguiente manera:

Uso Recreativos: Se exigirá un área equivalente al 50% como mínimo para zonas verdes y actividades deportivas en la siguiente forma.

A partir de 5.000 metros cuadrados de área construida, este porcentaje se dejará como zona verde.

A partir de 10.000 metros cuadrados, de área construida dentro de éste porcentaje, se incluirá la construcción de una cancha de baloncesto, voleibol o microfútbol.

Uso Mixto: A partir de 20.000 metros cuadrados de área construida, se exigirá un área equivalente al 5% como mínimo de las cesiones tipo B, para juegos cubiertos o salones múltiples o cafetería.

A partir de 50.000 metros cuadrados de área construida, la cafetería será requisito indispensable.

Uso Asistencial y Administrativo: A partir de 5.000 metros cuadrados de área construida, se deberá contemplar un área para primeros auxilios, administración y seguridad, equivalente al 5% de cesión tipo B con un área mínima de 15 metros cuadrados.

PARAGRAFO 1: Para agrupaciones de menos 5.000 metros cuadrados de área construida, se exigirá el mismo porcentaje de cesión tipo B que trata el presente artículo, dentro del cual se contabiliza el 30% del área de los estacionamientos exigidos por la norma y 15 metros cuadrados mínimo para administración seguridad y control o primeros auxilios. El área restante se dejará como zona verde.

PARAGRAFO 2 : Las zonas verdes que se planteen deberán arborizarse y empradizarse.

PARAGRAFO 3 : Las áreas cubiertas exigidas en el presente artículo, podrán ubicarse dentro de la construcción.

PARAGRAFO 4 : Se podrán contabilizar dentro de las cesiones tipo B, hasta el 25% como máximo del área destinada a parqueos exigidos por las normas.

PARAGRAFO 5 : Cuando se planteen agrupaciones por etapas las cesiones tipo B, se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio a desarrollar.

ARTICULO 140: Para la vigencia e inversiones del presupuesto del presente año se desarrollaran en concordancia a los sectores y porcentajes estipulados en la Ley 60.

3.5.02	Pavimentación de las vías: Valle de San Juan – Rovira; sector Dinde – El Capote	2.224'828								2.224'828							
3.5.02	Pavimentación de las vías: Valle de San Juan – Ortega ; Sector Casco urbano – Hijo del Valle Kms 0 - 8	1.875'870								1.875'870							
3.5.03	Mantenimiento de todas las vías del municipio y obras de arte en unos 120 Km.	599'000	30'000		157'000		32'000			250'000		50'000				80'000	
3.5.04	Construcción de vía el Imán – Filadelfia – Buena vista Baja.	12'000					12'000										
3.5.05	Terminación de la construcción Vía Capote – Reales Minas de Sapo – Tierras Blancas - San Jacinto.	260'000	10'000													250'000	
3.5.06	Construcción del puente sobre el Río Luisa la vía que conduce Capote– Reales Minas del Sapo.	200'000														200'000	
3.5.07	Ampliación del puente la Barrialosa carretera Valle de San Juan - Ibagué.	43'792					8'792		35'000								
3.5.08	Mantenimiento de Caminos de herraduras.	8'000	8'000														
	Subtotales		62'000		295'000		70'138		35'000	4.350'698		65'221				530'000	
			FUENTES DE FINANCIACIÓN														
Cod.	Programas y/o Subprogramas	Costo Total	2001					2002					2003				
			Mpio.		Nación	Otros	Mpio.		Nación	Otros	Mpio.		Nación	Otros			
			I.C.N.	R.P.			I.C.N.	R.P.			I.C.N.	R.P.					
3.6.	Generación de Empleo.																
3.6.01	Asesorar y capacitar a los agricultores para mostrarles alternativas de trabajo distintas a las del sector agrícola.	10'000		5'000				5'000									
3.6.02	Creación de Microempresas tales como: Mini-Hotel, Ebanistería, Prefabricados, Que sillería, Comercializadora, Artesanías, el supermercado y los Recicladores.	60'000		10'000				10'000		30'000		10'000					
	Subtotal.			15'000				15'000		30'000		10'000					
3.7.	Comunicaciones																
3.7.01	Ampliación de la telefonía para la Veredas: Casco urbano – Hijo del Valle; y Casco urbano – Vallecito.	60'000			30'000					30'000							
3.7.02	Instalar en todas las cabeceras veredales teléfonos o radioteléfonos.	5'000					5'000										
3.7.03	Instalar un Sala de Internet – con compatel.	20'000			20'000												
	Subtotales				50'000		5'000			30'000							
3.8	Equipamiento Municipal																
3.8.01	Remodelación del cementerio publico	2'000	1'000				1'000										
3.8.02	Terminación y adecuación del matadero municipal.	100'000								100'000							
	Subtotales		1'000				1'000			100'000							

- Otros: Cortolima (Corporación Autónoma Regional del Tolima)
I.C.N. = Ingresos Corrientes de la Nación.
R.P. = Recursos Propios