

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
MUNICIPIO DE EL GUACAMAYO

MUNICIPIO DE EL GUACAMAYO

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1999



PROYECTO DE ACUERDO No de 1999

(Abril)

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

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

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

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Esquema de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la



Constitución y la Ley. La ley 388 de 1998 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

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

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

El proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte o componente general, en primer lugar se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias



o medios para alcanzarlos; en segundo lugar trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa a la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

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

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

Las parte cuarta establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio. En la parte quinta se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal**; Por último se presenta una relación de los anexos gráficos compuesto por los mapas y planos que hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de



El Guacamayo.

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de El Guacamayo, 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.

PARTE I

COMPONENTE GENERAL

1. 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 socio - económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

2. 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.

2.1. 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:

Coordinación administrativa e interinstitucional

Participación social

Equidad

Sostenibilidad

Competitividad

Equilibrio del desarrollo territorial

Función social y ecológica de la propiedad,

Prevalencia del interés público sobre el interés particular

Distribución equitativa de las cargas y beneficios

2.2. 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.

2.3. OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6: Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

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



público.

- g. 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.
- h. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

2.4. 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 y rural.
- b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- f. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Esquema.



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

2.5. 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.

2.6. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 9: El Esquema 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.

2.7. 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.



2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 13: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Esquema de Inversiones del Esquema de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

PARÁGRAFO 1: Autorícese al Alcalde para que en un periodo de un año reglamente el cobro del predial en función de la productividad de los predios Rurales, y reglamente lo concerniente a cuales son los proyectos que se puedan incluir en cada una de las estrategias definidas y que puedan ser financiadas con recursos del E.O.T.



PARÁGRAFO 2: Las matrices definidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial se tomarán como base para la elaboración de los próximos presupuestos del Municipio, al mismo tiempo anualmente la secretaría de planeación o quien haga sus veces deberán reglamentar el contenido de los proyectos que se incluirán en el E.O.T.

2.11. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

ARTICULO 14: Para contribuir 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..

PARÁGRAFO 1: Corresponde a la Secretaría de Gobierno con la aprobación del Alcalde Municipal, tramitar un proyecto de acuerdo en un termino no mayor de un año, cuyo objeto sea reglamentar y organizar la participación comunitaria y las veedurías populares.

PARÁGRAFO 2: La secretaría de Gobierno Municipal será la encargada de promover la participación Comunitaria en el Municipio lo mismo que garantizar la publicación en todos los medios el conocimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial.



2.12. 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 mediano (6 años) y largo plazo (9 años o más), 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).

2.13. ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 16: Como acciones prioritarias para la ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a- La divulgación amplia y efectiva del Esquema.
- b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

2.14. CONTENIDO ESTRUCTURAL - EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 17: El municipio de El Guacamayo se encuentra a los 6° 15' latitud norte y 73° 26' longitud oeste al sur del departamento de Santander y hace parte de la provincia Comunera. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

2.14.1. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL



ARTICULO 18: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa jurisdicción y límites municipales.

2.14.2. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 19: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas: Centro, El Morro, La Laguna, Cedrales, Loma de En Medio, Yariguies, Chucuri, Guaduales, Santa Rita, El Pato, Santa Rita La Antigua. Que se presenta en el mapa de división veredal.

2.14.3. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 20: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de El Guacamayo el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

2.14.3.1. SUELO URBANO

ARTICULO 21: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM. le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el



perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Mapa sector urbano.

2.14.3.2. SUELO DE EXPANSIÓN URBANO

ARTICULO 22: 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 zonificación Urbana.

2.14.3.3. SUELO RURAL

ARTICULO 23: 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 mapa de clasificación general del territorio.

2.14.4. AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

ARTICULO 24: Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.



2.14.5. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 25: Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos traslacionales y rotacionales, reptación, erosión, zonas escarpadas con susceptibilidad a caídas de roca y las áreas que comprenden el cauce mayor del Río Suárez y sus riberas.

2.14.6. ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

2.14.6.1. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 26: 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 27: 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 28: USO COMPLEMENTARIO Comprende las actividades y



complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 29: 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 la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 30: USO PROHIBIDO Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

2.14.7. ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 31: PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 32: CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 33: REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la



cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 34: REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTICULO 35: AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos.

ARTICULO 36: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada. Solo se puede realizar en los terrenos planos o de poca inclinación.

ARTICULO 37: ACUICULTURA: Comprende la construcción de estanques para la cría de peces, con fines comerciales o para el consumo domestico.

ARTICULO 38: PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (menos de 0,2 unidades de gran ganado por Ha).

ARTICULO 39: PASTOREO SEMI - INTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área



unidad de gran ganado por Ha).

ARTICULO 40: MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo (caliza, arcilla, arenas).

ARTICULO 41: COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

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

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

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



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

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

ARTICULO 42: INDUSTRIAL. Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

ARTICULO 43: INDUSTRIA JARDÍN. Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en zonas diferentes de la zona industrial y cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos en la **eliminación de impactos**, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías.

ARTICULO 44: SERVICIOS. Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura).



ARTICULO 45: RECREACIÓN. Comprende las actividades de esparcimiento y recreación masiva y activa abiertos al público, y que garanticen a la población seguridad entre estos tenemos el parque principal, la cancha de fútbol municipal y polideportivos.

ARTICULO 46: TURISMO. Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada y el recurso humano para el desarrollo de actividades encaminadas hacia el rescate sitios de interés turístico.

ARTICULO 47: RESIDENCIAL CAMPESTRE. Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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

1. **Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas.
2. **Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

ARTICULO 48: RESIDENCIAL URBANO. Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.



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

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

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

PARTE II

COMPONENTE RURAL

1. POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

ARTICULO 49: Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacía el suelo rural; igualmente se ejercerá un riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.



1.1. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

1.1.1. SUELO RURAL

ARTICULO 50: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas, se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo.

1.2. NORMATIVIDAD DEL SUELO DE LA ZONA RURAL

ARTICULO 51: Este es el reglamento de los Usos del suelo el área rural del municipio de El Guacamayo sin perjuicios de los que sean expedidos por entidades competentes.

CAPITULO I

1. DEFINICIONES

ARTICULO 52. Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Código, se adoptan las siguientes definiciones:

1.1. ACTIVIDAD. Conjunto de operaciones o tareas propias de entidades o



personas.

1.2. AFECTACIÓN. Es el deterioro producido por el uso actual del suelo en contradicción con el uso potencial u oferta ambiental del suelo.

1.3. APTITUD DEL SUELO. Es la capacidad que tiene el suelo para un uso determinado, sin sufrir gran afectación (ver mapa uso potencial del suelo).

1.4. CONFLICTO. Es la incompatibilidad en el uso del suelo de una determinada área, entre su uso actual y su uso potencial u oferta ambiental.

1.5. OFERTA AMBIENTAL. Es el uso potencial del suelo.

1.6. USO. Es la destinación o empleo que se da a un terreno.

1.7. USO ACTUAL. Es el uso en el que se encuentra una determinada área, en el presente.

1.8. USO POTENCIAL. Es el uso que el suelo esta en capacidad de ofrecer de acuerdo sus características propias.

1.9. VÍA. Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y personas.

1.10. ZONA RURAL. Es aquella que corresponde a todo el territorio incluido dentro de los límites administrativos del municipio, excluidos los comprendidos dentro del perímetro urbano.



1.11. ZONA URBANA: La extensión que comprende los territorios incluidos dentro de el perímetro urbano y sanitario.

1.12. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL. Es la división territorial de uso de suelo rural con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y las características de la zona para procurar el equilibrio ambiental.

ARTICULO 53. Se entiende por área rural la extensión que comprende los terrenos incluidos dentro del límite administrativo del municipio, excluidos los comprendidos dentro del perímetro urbano.

ARTICULO 54: El límite de uso del suelo rural municipal es la línea que limita la extensión del área de un determinado uso, el cual debe mantenerse, sí éste no causa conflicto, en caso contrario debe evitarse el conflicto.

ARTICULO 55. Delimitación: El perímetro rural para todos sus efectos será el determinado mediante Acuerdo del Consejo Municipal de El Guacamayo

1.12.1. COMPONENTES DE LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

ARTICULO 56. Criterio para su delimitación: El adecuado mantenimiento de las condiciones ambientales, que logren el equilibrio con el medio, evitando los conflictos de uso del suelo:

- La óptima utilización y manejo de los recursos naturales.
- La sostenibilidad

PARAGRAFO. Toda modificación de la delimitación de las categorías de



zonificación ambiental rural vigente en la fecha deberá contar con la previa aprobación y con la asesoría técnica del Departamento Administrativo de Planeación a fin de que se tenga en cuenta la clasificación de los usos del suelo adoptada en el presente Acuerdo, de tal manera que las zonas ó usos incompatibles no invadan especialmente zonas de significación ambiental, alta fragilidad, y recuperación.

ARTICULO 57. Clasificación de usos por categoría.

ARTICULO 58. La zona rural es la zona destinada a actividades de recuperación, preservación, protección y producción primordialmente.

La zona rural esta dividida en las siguientes categorías:

ARTICULO 59. CATEGORÍA DE APTITUD AMBIENTAL.

Definición.

Son áreas que incluyen ecosistemas cuya estructura no ha sido seriamente degradada y que prestan servicios ecológicos vitales de suelo, agua, aire y energía; y actúan como reguladores de elementos biofísicos del ecosistema para mantener el equilibrio en los procesos ecológicos, cumpliendo una función fundamental para la habitabilidad del planeta y el bienestar social. El concepto de **servicios ecológicos** incluye todos los mecanismos de estabilización dinámica de los ecosistemas, tales como evapotranspiración e intercepción del escurrimiento en el ciclo hidrológico y las funciones realizadas con los procesos de evolución que conducen a la diversidad biológica, en un hábitat especificado como constituyentes de una de las mejores riquezas del país.



La función ambiental de las áreas descritas es integral, además de la regulación hídrica, sirven de base para la conservación de la diversidad biológica, la protección de la fauna silvestre, el equilibrio de los ecosistemas y como depuradores naturales de agua, aire y suelo.

Incluyen sectores de bosques primarios y secundarios poco intervenidos, reservas hidrológicas y naturales, áreas de sistemas de parques naturales, refugios de fauna y flora, zonas de recarga hidrogeológica, áreas de reserva forestal y zonas de nacimiento de corrientes de agua y protección de aguas subterráneas, lagos naturales, ecosistemas naturales de gran biodiversidad y márgenes de ríos y quebradas.

Restricciones de Uso

Sus condiciones limitan usos tales como el pastoreo; labores agrícolas intensas a campo abierto; aprovechamiento del bosque natural; aplicación de insecticidas y fungicidas y otros contaminantes; ampliación de la frontera agrícola, la caza y la explotación minera.

Manejo Recomendado

Debe orientarse hacia la conservación y protección de la flora y la fauna. Para tal efecto se debe desarrollar un bosque protector con especies nativas, en todos los nacimientos y cauces de quebradas. En las áreas de relieve fuertemente quebrado se debe proteger la vegetación nativa para evitar riesgos por deslizamientos o remociones en masa.

ARTICULO 60. ZONAS INCLUIDAS EN AREAS DE APTITUD AMBIENTAL.



- **Areas de Reserva Natural**

Es considerada un área de protección ambiental (aptitud ambiental), comprende zonas que no permiten el aprovechamiento de los recursos, por lo cual debe conservarse permitiendo su recuperación espontánea o su desgaste natural. Se localiza en las veredas La Laguna, Cedrales, Loma de En medio, Yarigués, Guadales, Santa Rita, se propone en acción conjunta con el municipio de contratación generar una zona de reserva natural que incluya el cerro Churri Churri.

Uso actual:

- Rastrojo con cultivos y pastos y Afloramiento rocoso.

Reserva Ambiental

- **Area de Bosque Protector**

Se considera un área de protección ambiental. Es el bosque que no permite el aprovechamiento comercial de la madera ni la remoción del suelo, conservando en forma permanente su vegetación; admite únicamente el enriquecimiento necesario para garantizar las fuentes de agua, fauna y bancos de germoplasma.

Esta área esta localizada en la márgenes del Río Suárez, oponcito y Oibita y las márgenes de todas las quebradas (entre 10-20m a lado y lado) y zonas escarpadas.

Presentan pendientes entre 30 y 100%. Se localiza una erosión de ligera a moderada, con procesos de reptación y péquenos deslizamientos traslacionales y rotacionales.



Uso actual:

Pastos naturales; rastrojos; afloramiento rocosos; cultivos de maíz, yuca, caña, café, bosque intervenido.

ARTICULO 61. DESARROLLO SOCIOECONOMICO

Definición.

Son zonas donde los suelos presentan aptitud para sustentar actividades económicas que abastecen la producción agrícola, ganadera, forestal, agroforestal o silvopastoriles y faunísticas (pesca y zootecnia de especies dulceacuícolas y terrestres) y asentamientos humanos. Se incluye los sistemas que han resistido la acción humana, manteniendo procesos capaces de producir excedentes económicos

Restricciones de Uso.

Son aquellos factores naturales que limitan la productividad agraria de una zona y no permiten garantizar una producción sustentable hacia el futuro, bajo las prácticas tradicionales de manejo. Las restricciones son edáficas, topográficas y climáticas y hacen necesario establecer programas de manejo.

Manejo Recomendado.

Producción agrícola, ganadera, forestal, agroforestal o silvopastoriles y faunísticas (pesca y zootecnia de especies dulceacuícolas y terrestres) y asentamientos humanos.

1.13. ZONAS INCLUIDAS EN AREAS DE DESARROLLO SOCIOECONOMICO



- **Areas Forestales**

Es un área de bosque protector- productor, destinado a la producción de madera y a la protección del suelo, que solo permite el aprovechamiento selectivo, por franjas o por sectores. El suelo queda desprovisto de árboles en áreas pequeñas y por periodos relativamente cortos, conservando una protección permanente debido a la vegetación que allí se establece.

Esta área se encuentra en la parte alta de las veredas Centro, Cedrales, la Laguna, Guaduales, Santa Rita, Cañaverales, Loma de En medio.

El paisaje predominante escarpes y un subpaisaje de laderas moderadamente empinadas a escarpadas, así como la presencia de laderas estructurales moderadamente a fuertemente inclinadas.

Los suelos que predominan son de dos tipos, los primeros son moderadamente profundos a superficiales. La mayoría del área presenta un grado de susceptibilidad alta a media a la aparición de procesos erosivos o deslizamientos.

Uso Actual:

⇒ En la parte oriental se observa bosque natural secundario, rastrojo, pasto natural, pastos manejados, pastos con rastrojo, cultivos de café, caña y yuca.

• Areas Agrícolas Cultivos Limpios

Comprende tierras cultivables de topografía plana con pendientes menores del 7%, en suelos moderados a muy profundos, fácilmente mecanizables, material geológico estable, sin erosión a erosión ligera y ninguna limitación climática, cuyo uso potencial son los cultivos limpios. Ofrece una cobertura vegetal para actividades agropecuarias, terrenos que incluyen cultivos anuales, semestrales, transitorios, y potreros. Las zonas aptas para cultivos limpios son muy escasas.

Uso Actual .

En la mayoría de las zonas encontramos grandes áreas destinadas a la actividad ganadera.

Cultivos Limpios

• Areas Agropecuarias Cultivo Semilimpio de Pastoreo

Comprende tierras cultivables de topografía ondulada, pendiente entre 7 y 12%, con buena estabilidad geológica, sin erosión a erosión ligera, con ninguna limitación climática. Esta área no requiere remoción frecuente ni continua del suelo, no la dejan desprovista de cobertura vegetal en ninguna época del año, pero soporta en ciertos periodos el peso de los animales.

Como se puede apreciar en el mapa de uso potencial el área destinada a cultivos semilimpio de pastoreo es muy reducida

Uso Actual.

Actividades en pastos, algunas franjas de rastrojo, pastos naturales y cultivos.

Cultivo Semilimpio de Pastoreo

- **Area Silvoagrícolas, Cultivos Semilimpios**

Comprende áreas cultivables de topografía fuertemente ondulada y pendientes de 12 a > 75%, los suelos pueden ser superficiales a profundos. Esta zona combina actividades agrícolas con bosques permitiendo actividades culturales permanente; la cobertura arbórea es baja.

Presenta un grado de susceptibilidad de media a alta por presentar materiales geológicos blandos en alta ladera, lo cual la hace factible la ocurrencia de procesos erosivos.

Uso Actual.

Pastos, café, maíz, caña, y rastrojo.

- **Areas Pecuarias - Pastos**

Tierras de topografía plana con pendientes del 7%, suelos superficiales a muy superficiales, con buena estabilidad geológica; sin erosión a erosión ligera, casi siempre presenta limitaciones climáticas ligeras, ofrece una cobertura vegetal de bosque plantados con terrenos para actividades agropecuarias y algunas zonas con viveros.

Zonas donde crecen plantas gramíneas o leguminosas constituyendo áreas de pastos naturales. Los pastos pueden ser de corte o de pastoreo, se dedican a la ganadería particularmente de leche.

La zona pecuaria esta ubicada en pequeñas partes especialmente en la zona central.

Uso Actual .

Actividades como pastos, y cultivos, especialmente café y caña, y una franja mínima de tierras erosionadas.

- **Area de Yacimientos Mineros - Arenas, Gravas y Arcillas**

En el área municipal se encuentran areniscas, limolitas, calizas y arcillas que pueden ser explotadas para actividades de construcción o mantenimiento de las vías.

1.14. CONFLICTOS DE USO DEL SUELO

1.14.1. ZONIFICACION AMBIENTAL

En el Municipio de El Guacamayo se presentan conflictos básicamente de intervención del uso del suelo sobrepasa la aptitud ambiental del territorio, esta intervención, se da en áreas de especial significado ambiental (ecosistemas que prestan servicios ambientales) y zonas de importancia ambiental susceptibles a la degradación. Las siguientes áreas de conflicto se determinaron por medio de la superposición de los mapas de demanda (Uso actual) y Oferta Ambiental (Uso Potencial):

Conflictos Area de Reserva Natural

- El primer conflicto presente en el área esta localizado en la parte oriental sobre el margen del río suárez en las veredas la Laguna, Loma de En medio,

otra área importante es el cerro Churri Churri, sector montañoso donde nacen muchas quebradas, especialmente la quebrada que abastece el acueducto municipal; es común encontrar en las zonas mencionadas, la deforestación y la expansión del pastoreo en pendientes muy altas, no adecuadas para esta actividad.

- Otras áreas se encuentran en los alrededores del hoyo de los Chilagos, escarpe quebrada alférez, escarpes quebrada Zarza.

Conflictos Area de Bosque Protector y reserva paisajística.

- El conflicto presentado en esta zona de bosque protector son las áreas que actualmente están destinadas pastos, rastrojo, cultivos y bosque secundario. Principalmente afecta las Microcuencas de las quebradas Alférez, La Zarza, Guadales, Quebrada Seca, el Guayabo, La Colorada, Tres Esquinas y las cruces, río Oponcito y los medios

Conflictos Areas Agropecuarias Cultivo Semilimpio de Pastoreo

El conflicto presente en esta área es causado por los diferentes cultivos, rastrojos, donde ocurren o podrán ocurrir fenómenos de remoción en masa que degraden el suelo.

Conflictos Areas Pecuarias (Pastos)

El conflicto presente en esta área es causado por los diferentes cultivos, pastos, y pastos donde se generan fenómenos de remoción en masa, que degradan el terreno.

TABLA 1. AREAS TOTALES EN CONFLICTO EN EL MUNICIPIO DE EL GUACAMAYO

CONFLICTOS EN EL USO DEL SUELO	
CATEGORIA DE CONFLICTOS	COBERTURA %
ADECUADO	3.9
INADECUADO	78.6
MUY INADECUADO	22.6

FUENTE: ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARTE III

COMPONENTE URBANO

1.1. POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 62: CRECIMIENTO URBANO: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio se estará condicionando a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

1.2. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

ARTICULO 63. ZONA URBANA: Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y se comprende las subzonas hídricas, cultural y en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa de zonificación Urbana.

ARTICULO 64. PERIMETRO URBANO: Es aquella que posee servicios públicos domiciliarios suministrados por el Municipio (Perímetros de servicios públicos).



El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana.

1.3. ZONA EN DESARROLLO URBANO

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

a. Subzona de conservación.

Corresponde al área circundante al parque principal de Guacamayo, Iglesias, zonas correspondientes al marco de la plaza principal y al Instituto Técnico Agropecuario con las cuales se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva.

NOTA: Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características y volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central del Municipio para determinar tal condición se faculta a la junta de Planeación Municipal.

NOTA: Se hace necesario al desarrollo de proyectos para suplir necesidades colectivas, de actividades como comercio, actividades Agropecuarias, beneficiar a los habitantes de la tercera edad, dentro de estos proyectos podemos mencionar en orden de prioridad:

- Ancianato



- Casa campesina
- Plaza de ferias
- Adecuación plaza de Mercado.

b. Subzona de Actividad Residencial consolidada.

Corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.

c. Subzona de Actividad residencial en consolidación.

Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existe lotes para complementar el desarrollo del área.

ARTICULO 65. ZONA DE EXPANSION URBANA: Corresponde al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios, ver mapa de zonificación urbana.

ofrece las características necesarias para esta destinación por sus condiciones topográficas, viales y de fácil acceso a servicios básicos (Agua, luz, alcantarillado), al igual que posee las áreas suficientes para el mismo objeto. (ver límites en mapa de zonificación urbana).

ARTICULO 66. ZONA PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL:

Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas y bosques nativos.

Para Guacamayo pertenecen las quebradas. "Mata de Guadua", de la Pesa, la Zarza y los lavaderos" y un margen a lado y lado de las mismas de 20 metros (ver mapa de zonificación Urbana).

- Para el corregimiento de Santa Rita esta zona Corresponde a los márgenes (20 mts) a lado y lado de la quebrada "Quebrada Seca". Estadio de Fútbol.

ARTICULO 67. ZONAS HISTORICA Y CULTURAL: Podemos diferenciar en esta zona 2 tipos de conservación:

1. Elementos individuales, que por su caracterización, estilo, historia y conservación, pertenecen a la memoria colectiva de la comunidad. Son parte de su Historia y de su identidad propia por lo cual se deben conservar como elementos patrimoniales. Estos elementos en la ciudad de Guacamayo son:
 - El templo de Guacamayo: incluyendo el atrio.
 - El edificio del Instituto Técnico Agropecuario del Guacamayo
 - El Parque Principal de Guacamayo.
2. Zonas de conservación como tales: Comprende la zona tradicional de el marco del parque principal (Ver mapa). También se conservará y respetará la morfología y tipología de las viviendas ubicadas sobre ambos costados de la Carrera cuarta y carrera octava

Por el tamaño, características propias de su estilo arquitectónico y urbano, y su actual Estado de deterioro, se determina que no existen zonas de conservación

patrimonial como tales, en Santa Rita, pero si se reconoce un estilo característico en su arquitectura, siendo este el Colonial al cual sí se deberá mantener en su actuar urbano.

En cuanto a elementos de conservación Patrimonial, encontramos en Santa Rita las siguientes edificaciones:

- Iglesia de Santa Rita (incluyendo el Atrio)
- Casa Cural
- Parque Principal.
-

NOTA: Con el fin de preservar el estilo, y de consolidar una zona histórica dentro del corregimiento, las actuaciones que se ejecuten en el marco (fachada del Parque Principal), deberán ser respetuosas del estilo colonial característico y por tanto estarán bajo un estricto control de la oficina de planeación.

NOTA: El marco del parque principal, corresponde a un radio equivalente a una cuadra a partir de este.

La tipología y los materiales de las vías se conservará (en caso que estén empedradas).

ARTICULO 68. EL ESPACIO PUBLICO: Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el plano de vías y espacio público.



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

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

El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión estén entre cero y media Hectárea el porcentaje de cesión estará en un margen del 20%, si es entre media Hectárea y una Hectárea el porcentaje oscilará entre el 25% - 30% y a partir de una Hectárea el 35% según criterio de la oficina de Planeación.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

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

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

1.4. INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 69. SISTEMA VIAL MUNICIPAL: El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural.

El Sistema Vial Municipal está conformado por:

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

Ver mapa sistema vial municipal

ARTICULO 70. PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.



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

Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

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

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

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

Cuando se realice un nuevo desarrollo en la sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará



por intermedio de los siguientes procedimientos:

- a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b- Por expropiación según lo determina la Ley.
- c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

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

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

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

- a -Cantidad y flujo de tráfico
- b -Ancho de vías y características de su diseño
- c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- d -características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la



instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

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

NOTA: La Secretaría de Obras Públicas se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

NOMENCLATURA:

La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura basada estructura vial nomenclatura actual, la cual se conserva.

ARTICULO 71. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS

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

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total. Y la mejor calidad posible.

ARTICULO 72: SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS

SERVICIOS DOMICILIARIOS: Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán



conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.

- Se articularon funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.
- Servicio de Alcantarillado. Este servicio presenta deficiencias, en cuanto a cobertura y tratamiento, para esto se propone desarrollar un proyecto que permita solucionar estos problemas, con proyección a futuros desarrollos urbanos.

PARAGRAFO: Facúltese al alcalde por un año, para contratar los estudios de preinversión y el proyecto para, la ejecución de un sistema apropiado de recolección de aguas servidas y aguas lluvias, con lo cual se solucione definitivamente las deficiencias que por este concepto presenta la red de alcantarillado de el Municipio.

ARTICULO 73. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS

COLECTIVOS: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de un evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible.



En el Municipio de Guacamayo, podemos encontrar los siguientes elementos de equipamiento colectivo:

- Alcaldía
- Iglesia-Casa Cural
- Puesto de salud
- Escuela primaria
- Instituto Técnico Agropecuario
- Restaurante Escolar
- Casas Fiscales
- Cementerio
- Matadero: Este elemento del equipamiento, aunque presta buen estado y cubrimiento, por aspectos ambientales y de salud Pública, debe ser reubicado fuera del perímetro urbano.

En el corregimiento de Santa rita encontramos los siguientes equipamientos:

- Iglesia
- Escuela
- Colegio
- Casa comunal-Telecóm
- Inspección de Policía
- Puesto de Salud
- Restaurante escolar
- Salón Comunal
- Matadero: Este elemento del equipamiento, aunque presta buen estado y cubrimiento, por aspectos ambientales y de salud Pública, debe ser reubicado fuera del perímetro urbano.



- Relleno Sanitario
- Cementerio
- Cancha de fútbol
- Parque Principal

PARAGRAFO: Facúltese al alcalde por un año, para contratar los estudios de preinversión y el proyecto para, la ejecución de un sistema apropiado de recolección de aguas servidas y aguas lluvias, con lo cual se solucione definitivamente las deficiencias que por este concepto presenta la red de alcantarillado de el Municipio.

ARTICULO 74: SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda nueva en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana.

La proyección del déficit de vivienda a 10 años en el Municipio de Guacamayo es de aproximadamente 250 viviendas. Para las cuales se propone terrenos en la zona de expansión Urbana (ver mapa). La densidad de ocupación de estos terrenos es de máximo 50 viviendas por hectárea. (Aproximadamente 250 personas / hectárea) con un porcentaje de sesión Comunal en vías, zonas verdes, etc. Del 40% mínimo y con construcciones de hasta 2 pisos de altura máxima.

Para el corregimiento de Santa Rita, la prioridad principal luego de la vía de acceso, se encuentra en el mejoramiento de vivienda en el Sector Urbano, y la



utilización de tecnologías y materiales apropiados, alternativos que haga accesible la posibilidad de rehabilitación y construcción de viviendas nuevas.

1.5. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

1.5.1. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 75. CESIONES PUBLICAS: Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a- Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos.

Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación de nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

b- Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública.

Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la

Junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento.

c- Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, las cuales estará definida en la demarcación que expida la Junta de Planeación. (Ver artículo correspondiente al espacio público).

ARTICULO 76. CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

ARTICULO 77. REVEGETACIÓN OBLIGATORIA: Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, un índice de mínimo de 15 metros cuadrados por habitante. Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la Junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales.

Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 78. OPCIONES DE INTERVENCIÓN: Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

a- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido.(conservación arquitectónica).

b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

c- Reformas y adecuaciones : Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

d- Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 79. EMPATES: Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir



aislamientos o normas que los modifiquen.

ARTICULO 80. SOTANOS Y SEMISÓTANOS:

a- Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.

c- Semisótanos: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público - El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 Mts. sobre el nivel del sardinel de la vía.

PARAGRAFO: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

ARTICULO 81. VOLADIZOS:

Sobre vías: Los indicados serán los máximos, 70% del Ancho del anden.

Laterales : Los indicados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos .

Posteriores: Los indicados: No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

ARTICULO 82. PATIOS: Para unifamiliares y/o bifamiliares hasta 2 pisos máximos, el patio o aislamiento posterior: mínimo deberá ser 9 m² con lados no menor de 2.5 mts.



Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes-Arborización en los linderos.

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación.

ARTICULO 83: PUESTOS PARA VEHÍCULOS: Deberán ubicarse dentro del predio. Pueden ser cubiertos a al aire libre-Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

ARTICULO 84: LICENCIAS: La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencias de demolición de edificaciones.
3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.



Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

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

Licencia para Obras de Urbanismo.

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador. Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la secretaría de Obras Públicas a la entidad que haga sus veces

sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

NOTA: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución



motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

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

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado .
2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), el paz y salvo vigente del predio, Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por

intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

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

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.
2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente. Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son



los siguientes:

- a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.
5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.



Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

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



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

El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias.

Se determinarán además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

PARÁGRAFO. Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.

ARTICULO 85. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

- a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

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

- c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario pasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública.

- d. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo.



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

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CAR para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente



Acuerdo.

ARTICULO 86. SANCIONES: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

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



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

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



ARTICULO 87. SISTEMA VIAL Diseños de redes y vías:

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

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

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

ARTICULO 88: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR

a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.



b. los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura ala Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del Subsector.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

d. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.

e. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

f. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico.

ARTICULO 89. DISPOSICIONES GENERALES: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y



ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 90. DISPOSICIONES GENERALES: Dentro del sector desarrollado se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración en coordinación y con la participación de la comunidad, planteara y ejecutara los programas y las inversiones, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos comunitarios (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunitarios).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de las viviendas individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación espacial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización



e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 91: Autorícese al Alcalde Municipal para que en un termino no mayor de dos años adecue la estructura el orgánica del Municipio, realice los cambios que la CAS sugiera en el Esquema de Ordenamiento Territorial y adelante trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de El Guacamayo.

ARTICULO 92: El Alcalde Municipal expedirá con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Concejo Municipal, el Código de Urbanismo y Consideraciones.

ARTICULO 93: Envíese copia del presente Acuerdo al Departamento Administrativo Nacional de Planeación; al Departamento Administrativo de Planeación de Santander; a la Corporación Autónoma Regional Santander; al Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC; a Planeación Municipal; a Personería Municipal y al Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 94: Para efectos de su revisión jurídica, envíese copia del presente Acuerdo al Señor Gobernador de Santander.

ARTICULO 95: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición.



PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en El Guacamayo, Santander a los () días del mes de Mayo del Mil Novecientos Noventa y Nueve (1999)

El Alcalde,

MIGUEL ANTONIO ROJAS SANTAMARIA

