

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE EL AGUILA**

**PROYECTO DE ACUERDO No. _____
(DICIEMBRE 23 DE 2000)**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PARA EL MUNICIPIO DE EL AGUILA, VALLE DEL CAUCA.”**

El Honorable Concejo Municipal de El Águila, Valle del Cauca, en uso de sus atribuciones legales, en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1.997, la Ley 136 de 1.994 y la Constitución Política Nacional y

CONSIDERANDO:

1. Que los municipios colombianos deben adoptar según su población, planes de ordenamiento territorial, esquemas básicos de ordenamiento y esquemas de ordenamiento territorial.
2. Que de acuerdo a su número de habitantes, al municipio de El Águila le corresponde adoptar un Esquema de Ordenamiento Territorial.
3. Que en cumplimiento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Territorial se deben establecer:
 - Los objetivos, las estrategias, las políticas de corto, mediano y largo plazo para la ocupación y aprovechamiento del suelo a nivel local.
 - La división del territorio en suelo urbano y rural.
 - La estructura general del suelo urbano.
 - El plan vial.
 - El plan de servicios públicos.
 - Las zonas de amenazas y riesgos y las medidas de protección.
 - Las zonas de conservación y protección de recursos naturales y ambientales.
 - Las normas urbanísticas requeridas para la actuación y construcción urbanística.
 - Y el programa de ejecución de inversiones.
4. Que de conformidad con la Constitución Nacional y la Ley corresponde a los Concejos Municipales: adoptar los planes y programas de desarrollo local así como la determinación de los usos del suelo, en el área de jurisdicción municipal.

Por lo anteriormente expuesto,

ACUERDA:

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

PARTE I COMPONENTE GENERAL

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.

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) es, por lo tanto, 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.

ARTICULO 3. PROPOSITO Y VOCACION DEL MUNICIPIO. El municipio de El Águila por sus condiciones naturales, geográficas, ambientales y al poseer un territorio en su mayor parte rural, orientará su desarrollo a partir de una economía que con base en la explotación adecuada del sector agropecuario, generando valor agregado en procesos y cadenas productivas que garanticen la rentabilidad del sector, propicien el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, tanto en el sector rural como urbano.

Igualmente, la riqueza ambiental representada por las áreas en el Parque Nacional del Tatamá y la Serranía de los Paraguas, la riqueza hídrica, las áreas de bosques y la belleza paisajística de su territorio servirán como ejes para el desarrollo del turismo rural y ecológico.

A partir de la complementariedad entre el desarrollo agropecuario y ecoturístico, el municipio propenderá por el Desarrollo Humano Integral que contemple los aspectos social, económico, político, cultural y ambiental para garantizar la sustentabilidad y sostenibilidad del mismo a las generaciones futuras.

PRINCIPIOS BASICOS 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.

POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLITICAS 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 medio 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. El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) tiene los siguientes objetivos:

1. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación.
2. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
3. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
4. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
5. 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.
6. Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
7. 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.
8. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.
9. Lograr un uso racional del suelo.
10. Lograr el manejo adecuado de aguas que afectan las laderas.
11. Uso adecuado del suelo en la parte media y alta de la ladera del casco urbano de La María.
12. Lograr que la comunidad del corregimiento de La María reconozca las condiciones adversas del terreno donde se encuentran y tomen medidas preventivas.
13. Lograr la ampliación de la cobertura en servicios de salud.
14. Lograr que la población entienda que los servicios de salud son una prioridad y asuman su obligación legal de cotizar al sistema.

15. Lograr que la prevención de las enfermedades se convierta en un hábito a nivel local, trascender los límites del municipio para ejecutar programas efectivos, lograr que las explotaciones económicas se concilien con un medio ambiente saludable.
16. Lograr que las comunidades organizadas ejerzan su papel que es fundamental en el proceso de prevención de las enfermedades.
17. Consolidar el sistema de información en salud como herramienta indispensable para la toma de decisiones.
18. Reducir la contaminación de las fuentes hídricas.
19. Recuperar las zonas de bosque protector en las siete micro cuencas abastecedoras de agua en el municipio.
20. Garantizar la protección de las fuentes hídricas permitiendo el abastecimiento de los acueductos tanto urbanos como rurales.
21. Regular los usos del suelo y explotaciones madereras dentro del municipio.
22. Hacer usos del suelo de acuerdo a las potencialidades de este.
23. Disminuir las zonas de conflictos de uso.
24. Lograr que las entidades tanto públicas como privadas se interesen por la protección de los recursos naturales en el municipio.
25. Lograr que toda la población reciba agua potable.
26. Reducir la tasa de morbilidad en el municipio.
27. Proteger las cuencas abastecedoras.
28. Lograr la adecuación, reparación o ampliación de la red de alcantarillado.
29. Lograr una correcta disposición final de aguas servidas o residuales.
30. Ampliar el servicio de energía.
31. Ampliar servicios de telecomunicación.
32. Lograr que las vías urbanas municipales estén debidamente reglamentadas y señalizadas.
33. Construir un diseño arquitectónico urbanístico que refuerza la identidad cultural del municipio.
34. Lograr la integración de las zonas desarticuladas del casco urbano del municipio.
35. Creación de polos de desarrollo que activen la vida urbana.
36. Construcción de estructuras sismorresistentes de conformidad a la normatividad vigente.
37. Lograr la disminución de los índices de analfabetismo.
38. Ampliar el nivel educativo de la población.
39. Articular la prestación de los servicios educativos.
40. Propiciar el desarrollo humano sostenible de la población.

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.

1. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
2. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
3. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.

4. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
5. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
6. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el EOT.
7. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión y de participación que vigilen y controlen la ejecución del EOT.
8. Aprovechar los avances tecnológicos para ampliar cobertura educativa a nivel local.
9. Establecer un sistema de aseguramiento comunitario en salud con la participación de los Consejos Comunales, El Hospital San Rafael E.S.E. y la Administración Municipal.
10. Aplicar los recursos financieros hacia la ejecución de operaciones que generen grandes externalidades.
11. Propiciar la participación comunitaria en la planeación y la ejecución de obras locales.
12. Fortalecer la producción de alimentos a fin de garantizar la seguridad alimentaria y la diversificación de los ingresos de la población.
13. Continuar la consolidación de las Asociaciones de Municipios en las cuales se encuentra incluido el municipio de El Águila.
14. Aprovechar el potencial ambiental desarrollando propuestas ecoturísticas.
15. Concertar con los propietarios de los terrenos en conflictos de uso, la modificación de éste a fin de prevenir desastres y pérdidas económicas.
16. Establecer micro - unidades de planeación en veredas y corregimientos.
17. Realizar campañas educativas para afianzar el consumo de los productos locales.
18. Generar procesos de liderazgo que permitan el desarrollo de las organizaciones comunitarias.
19. Adoptar la estrategia de municipio saludables por la paz.
20. Ejercer monitoreo constante al perfil epidemiológico del municipio.
21. Corregir las inestabilidades del terreno a partir de prácticas ecológicas y comunitarias.
22. Avanzar en el desarrollo educativo y cultural para fortalecer la base de los procesos económicos.
23. Racionalizar los espacios aptos para la construcción de vivienda a fin de intensificar su uso.
24. Utilizar los espacios verdes para el mejor aprovechamiento del tiempo libre.

25. Establecer una estrategia de desarrollo turístico que incluya lo urbano y la potencialidad ecológica del municipio.

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 PLANIFICACION

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 TECNICOS

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 EOT.

METODOLOGIA

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 INFORMACION 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 PARTICIPACION 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 mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal (corto, mediano y largo plazo).

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 16. Como acciones prioritarias para la ejecución del 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, participación y control social.
- C. Es prioritaria la ejecución de los proyectos para la prevención de desastres en las zonas con amenazas, así como su mitigación.
- D. La reubicación de la población en áreas de amenaza y alto riesgo.

CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACION CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 17. El municipio de El Águila se encuentra al norte del departamento del Valle del Cauca y hace parte de la Asociación de Municipios del Extremo Norte del Valle del Cauca. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región. También se orientará el proceso de integración con los municipios limítrofes de La Celia y Balboa en el Departamento del Risaralda.

JURISDICCION TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 18. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la Ordenanza número 11 de 1.954 y Decreto número 284 de 1.950, y determinado por los siguientes linderos: norte, los municipios de La Celia y Balboa; sur, el municipio de Ansermanuevo, por el río Catarina y una línea partiendo de la quebrada de La Guayacana en la desembocadura del río Cañaveral, y una línea recta que va del río Catarina hasta la cordillera occidental; al occidente, la cordillera occidental hasta los límites de los departamentos del Chocó y Risaralda; y, al oriente, el río Cañaveral hasta la desembocadura de la quebrada de La Guayacana.

ORGANIZACION Y DIVISION TERRITORIAL MUNICIPAL.

ARTICULO 19. El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial:

19.1 Zona urbana.

19.1.1 Zona de la cabecera municipal constituida por los siguientes barrios: Asprodica, Punta Brava, Sector la Bomba, Centro, Sector Parque Recreacional, Sector Hospital, San Vicente y El Dumbar.

19.1.2 Zona de densificación urbana: Lote contiguo barrio Asprodica, lote contiguo barrio San Vicente.

19.2 Zona rural: constituida por los siguientes corregimientos, veredas y centros poblados:

- Corregimiento Microcuental Cañaveral-Villanueva, constituido por las veredas: El Salado, Travesías, Santa Rita - El Golfo, La Soledad, Cañaveral y el centro poblado Villanueva.

- Corregimiento Microcuencial San José, constituido por las veredas: El Cofre, La Judea y San José.
- Corregimiento Microcuencial Santa Elena, constituido por las veredas: El Zorro, La Estrella II, El Guayabo, Santa Elena, El Naranjo y San Luis - Llanogrande.
- Corregimiento Microcuencial Catarina-El Embal, constituido por las veredas: La Cedralia, El Río, El Embal, El Pital, Buenos Aires, La Albania y Catarina.
- Corregimiento Microcuencial El Aguila-Cajones, constituido por las veredas: La Guerra, Cajones y La Tribuna.
- Corregimiento Microcuencial Quebradagrande-La María, constituido por las veredas: La Quiebra de San Pablo, San Pedro, La Libertad, La Bocatoma, Arañales, La Estrella, San Martín - La Palma, La Línea, La Corea, Santa Isabel, Santa Marta y el centro poblado La María.
- Corregimiento Microcuencial La Guayacana-Esparta, constituido por las veredas: La Nube, La Guayacana, La Galana y el centro poblado La Esparta.

Distribución que se presenta en el mapa veredal.

CLASIFICACION Y ZONIFICACION 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 Águila el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de densificación urbana y suelo rural.

SUELO URBANO

ARTICULO 21. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el Esquema de Ordenamiento Territorial, le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Mapa sector urbano.

SUELO DE DENSIFICACION URBANA

ARTICULO 22. Corresponde a áreas ubicadas dentro del perímetro urbano, aptas para procesos de urbanización y edificación, estas áreas se especifican detalladamente en el artículo 52 del presente Acuerdo y en el mapa urbano.

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 demarcada por el perímetro urbana y los límites del territorio municipal. Mapa rural.

AREAS CON REGIMEN 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.

AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

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

Para efectos del presente acuerdo declárense como zonas de Amenaza Natural y constituirán suelos de protección, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, y de **riesgo moderado**, entendiendo por este concepto, el que pueda afectar la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza por inestabilidad del terreno, la llanuras de desborde de los ríos y demás áreas inundables, y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales.

Para este fin, el municipio desarrollará en el Plan Agropecuario Municipal, en el Plan de Manejo Ambiental, en el Plan Municipal para la Atención y Prevención de Desastres y los Planes de Desarrollo, las estrategias que Interinstitucionalmente permitan llevar a cabo políticas y programas para reubicar la población en zonas de alto riesgo, revegetalización y rehabilitación de ésta zonas, evitar el uso inapropiado de los suelos y concientización ciudadana para la prevención de los desastres.

PARAGRAFO 1: Declárense zonas no urbanizables y como suelos de protección, las siguientes:

- Un radio de terreno de 500 mts. a la redonda con respecto al matadero municipal.
- Un área de 15.000 mts² en la parte baja de la vía que comunica al municipio con Villanueva, sector El Dumbar.
- Un área de 7.000 mts² en la parte alta de la vía que comunica al municipio con Villanueva, sector El Dumbar.

PARAGRAFO 2: Determinase la obligatoriedad de realizar actividades de revegetalización y rehabilitación en los predios que presenten amenazas por erosión o deslizamientos de terreno.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 26. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en el presente 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.

Determinase como uso principal para los predios ubicados en las direcciones que a continuación se enumeran los siguientes:

- a. Zona comercial: Los ubicados en:
 - Carrera 3^a entre calles 5^a - 10^a.
 - Carrera 2^a entre calles 5^a - 10^a.
 - Carrera 4^a entre calles 10^a y 11^a.
 - Calles: 5^a, 6^a, 7^a, 8^a, 9^a y 10^a.

- b. Zona residencial: los predios ubicados entre la calle 5ª y calle 2ª, con carrera 4ª (vía de acceso al municipio y salida al Vergel).
Igualmente los predios comprendidos entre la calle 10ª a la calle 16, entre el parque recreacional y la carrera 10ª del Barrio San Vicente.

ARTICULO 28. USO COMPLEMENTARIO: Comprende las actividades 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.

Declárase de uso prohibido, para la explotación ganadera y / o cultivo de pasto, la zona de ladera alta, ubicada en el sector de la cabecera urbana, Corregimiento Microcuencal Quebradagrande-La María, téngase igualmente la zona como de interés general, para todos los efectos legales.

ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS

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

Declárense zonas de protección la zona de amortiguación contigua al Parque Natural Tatamá, señalada en el Mapa de Zonificación Ambiental; y un área igual a 100 mts² de radio, en relación a los nacimientos de quebradas, que abastecen acueductos veredales, en especial los terrenos aledaños a los nacimientos de las siguientes quebradas: La Guayacana, El Aguila, Quebradagrande, Catarina, La Nube, Gibraltar, La Florida, Agualinda, Monteverde, La Estrella, Santa Rita, San Francisco, El Olvido, San José, Agua Clara, La Corrosca, los nacimientos que abastecen Esparta y San Martín. Con el objeto de facilitar su protección, declarase estos terrenos de interés general o utilidad pública.

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

ARTICULO 33. REVEGETALIZACION: 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. REHABILITACION: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradación.

ARTICULO 35. AGRICULTURA CON TECNOLOGIA 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 en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo).

ARTICULO 37. 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 ganado¹ por Ha).

ARTICULO 38: PASTOREO SEMIINTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área.1 unidad de gran ganado por Ha)

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

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

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

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

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

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento. Tales como centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

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

¹Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350Kg de peso.

ARTICULO 41. SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura).

ARTICULO 42. RECREACION Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

Determinase como uso principal de recreación los siguientes predios:

- a. Predios para escenarios deportivos:
 - Lote contiguo al Colegio José María Córdoba en un área de 800 M², con destino a la construcción de una cancha múltiple.
 - Lote ubicado en la calle 13 entre carrera 5^a y carrera 4^a, con destino a la construcción de un parque y escenarios deportivos.
 - Lote ubicado en la calle 12 y 12^a entre carreras 7^a y 7B, Barrio San Vicente con destino a la construcción de una cancha múltiple.
- b. Predios para parques públicos:
 - Lote de 43.000 mts² aproximadamente de área, ubicado en el sitio conocido como Morro de la Teta, vía Villanueva.
- c. Lote de 40.000 mts² vía Asprodica - Las Palmas, con destino a la construcción de un parque público.

Con el objeto de facilitar la actuación urbanística en los anteriores predios, declárense de utilidad pública o interés social.

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

ARTICULO 44. RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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

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

POLITICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

ARTICULO 46. 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 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

SUELO RURAL

ARTICULO 47. Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística se regula de conformidad con lo establecido en el mapa de uso potencial del suelo.

PARAGRAFO: Prohíbese el uso de suelo para cultivo de pasto en zonas no aptas para dicho uso, así como cualquier explotación agropecuaria o sobre un radio de acción de 100 mts con respecto al área de nacimiento de ríos y quebradas, así como en un perímetro de mínimo 30 metros a lado y lado de los causes de quebradas y ríos.

PARTE III COMPONENTE URBANO

POLITICAS DE OCUPACION Y DENSIFICACIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

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

ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

ARTICULO 49. ZONA URBANA: Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa urbano. Igualmente son urbanas las cabeceras de los corregimiento microcuencales.

ARTICULO 50. Adóptese el perímetro sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios públicos. El perímetro Urbano para el Municipio de EL AGUILA es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.

ARTICULO 51. El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana: Asprodica, Punta Brava, Sector la Bomba, Sector Centro, Sector Parque Recreacional, Sector Hospital, San Vicente y El Dumbar

1. ZONA EN DESARROLLO URBANO

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

- a. **Subzona de Actividad Residencial consolidada**, corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia. Es la zona comprendida entre la calle 5ª y 2ª con carrera 4ª (vía de acceso al municipio) y los predios comprendidos entre la calle 10 a la calle 16 entre el parque recreacional y la carrera 10 del Barrio San Vicente.

ZONA DE DENSIFICACION URBANA

ARTICULO 52. Correspondiente al área dentro del perímetro urbano destinada a la urbanización con la infraestructura de servicios.

Declárese zona de utilidad o de interés social, con destino a zona de densificación urbana, construcción de viviendas de interés social, los predios que a continuación se designan:

- Un predio ubicado en un lote, con una extensión de 40.000 mts² a continuación del Barrio Asprodica, al cual se accede por el antiguo camino que conduce por el filo al Barrio Punta Brava.
- Un predio ubicado en un lote de mayor extensión de un área igual a 35.000 mts², ubicado entre el Barrio Asprodica y la planta de tratamiento de agua potable de la empresa Acuavalle.
- Un lote adyacente a la calle 11ª entre las carreras 8ª y 10ª con un área de 6.000 M², contiguo al Barrio San Vicente.
- Un lote ubicado en la carrera 2ª, con calle 10 junto al parque recreacional de una extensión aproximada de 6.000 mts², véase parte pertinente en el mapa urbano.

ZONA PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL

ARTICULO 53. Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas, bosques nativos y la zona perimetral del área urbana municipal en un ancho de 50 mts², la cual se declara como suelo de protección para reforestación y arborización y construcción de un sendero ecológico.

ZONA DE AMENAZAS NATURALES

ARTÍCULO 54. Se consideran zonas de amenazas naturales las que se indican en el mapa de amenazas. Para este efecto, serán aplicables las disposiciones señaladas en el Artículo 25 del presente Acuerdo.

EL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 55. 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, de conformidad con el siguiente listado:

- Espacios destinados para miradores urbanos y ubicación de vendedores ambulantes:
 - Calle 7ª con carrera 3ª
 - Calle 8ª con carrera 3ª
 - Calle 9ª con carrera 3ª

Calle 10ª con carrera 4ª
Calle 7ª con carrera 2ª
Calle 8ª con carrera 2ª

- Espacio destinado a recreación escolar:
Calle 6ª con carrera 3ª.
- Espacio destinado a: mercadeo de productos agrícolas, incluido en un programa institucional de la UMATA: Parque central.
- Espacio destinado a actividades culturales, recreativas y de descanso: Parque central.
- Espacio destinado a actividades turísticas, comerciales y culturales:
Antiguo edificio del hospital.
- Declárense de interés general, un lote con destino a la construcción de plaza de feria, ubicado en el sector del matadero municipal, en un área de 3.500 M². Ver mapa urbano.

ARTICULO 56. El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

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

ARTICULO 57. 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.

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

INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 58. 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.

ARTICULO 59: El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las vías regionales que lo cruzan.
 2. Las vías locales principales y secundarias.
- (Ver mapa rural y de infraestructura)

ARTÍCULO 60. PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano urbano. Las vías existentes en el Municipio

mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionaran con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos, en particular las siguientes:

a. Construcción de nuevas vías:

- Construir vía en la carrera 3ª entre calles 15 y 16.
- Construir vía en la calle 13 entre carreras 4 y 5ª.
- Construir vía en la carrera 5ª entre calles 12 y 13.
- Construir vía en la calle 10 entre carrera 2ª y 1ª.
- Construir vía en la carrera 1ª entre calles 10ª y 8ª.
- Construir vía en la carrera 10ª entre calles 12 y 12ª.
- Construir vía en la calle 12ª entre carrera 10ª y 9ª.
- Construir vía peatonal en la calle 4ª entre carrera 4ª y 3ª.
- Construir vía peatonal en la calle 12, carrera 5 esquina.
- Construir vía peatonal desde el barrio Asprodica hasta el sector de Punta Brava, conectándola a la carrera 3ª, con calle 2ª.

b. Pavimentar las siguientes vías urbanas:

Barrio Asprodica:

- Carrera 6 sur - calle 3 sur.
- Carrera 5 sur - calle 3 sur - 6 sur.
- Carrera 4 sur - calle 3 sur - 6 sur.
- Calle 6 sur - carrera 4 sur - 6 sur.
- Calle 5 sur - carrera 4 sur - 6 sur.
- Calle 4 sur - carrera 4 sur - 6 sur.
- Calle 3 sur - carrera 4 sur - 6 sur.

c. Ampliar vía:

En la carrera 4ª entre calle 4 y calle 5.

Declárense de utilidad pública o interés social los predios que se requieran para construcción o ampliación de las vías enunciadas.

ARTICULO 61. Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

ARTICULO 62. La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 63. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente Acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

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

quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas.

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

ARTICULO 64. Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 65. Cuando se realice un nuevo desarrollo en la sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 66. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

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

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

ARTICULO 67. La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

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

ARTICULO 68. 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.

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

NOMENCLATURA

ARTICULO 69. La oficina de Planeación Municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente.

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

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 70. 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. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 71. 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. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 72. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del EOTM armonizando con el PDM, tomando como base la estructura del sistema.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTÍCULO 73. Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de densificación urbana y se dará prioridad a los habitantes reubicados de las zonas de alto riesgo y la localización de estos programas se realizará en las áreas a consolidar.

NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS

ARTICULO 74. Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 75. Tamaño del lote. Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas menores de 72 M². Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las normas que les dieron origen.

ARTICULO 76. 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 franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la 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 y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

ARTICULO 77. CESIONES COMUNALES.

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

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

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

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

ARTICULO 78. REVEGETACION OBLIGATORIA. En las nuevas urbanizaciones se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

ARTICULO 79. 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 deberán ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 80. 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 81. AISLAMIENTOS. Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

- *De predios vecinos:* Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.
- *De vías locales:* Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.
 - En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
 - No podrán ser ocupados por construcciones.
 - En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
 - En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción .
- *De vías del Plan vial:* Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.
- *Posteriores:* Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de la edificaciones permitidas.
- *Entre edificaciones en el mismo predio:* Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 82. 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.

PARAGRAFO: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

- Aislamiento lateral o posteriores: Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta.

ARTICULO 83. SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.

- a. Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.
- b. 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 84. VOLADIZOS. Sobre vías: Los indicados serán los máximos.

- *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 85. PATIOS. Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima: 9 m². Lado mínimo 3 metros.

Para multifamiliares: área mínima 16m². Lado mínimo 4 metros.

ARTICULO 86. CERRAMIENTO DEL PREDIO. Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

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 87. PUESTOS PARA VEHICULOS. Deberán ubicarse dentro del predio. Pueden ser cubiertos o al aire libre. Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 88. Son instancias de gestión del EOT:

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

INSTANCIAS DE PARTICIPACION

ARTICULO 89. Son instancias de participación:

- a. El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b. Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
- c. Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 90. LICENCIAS: La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar las actividades que se detallan a continuación, tanto en la Zona Urbana como 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 y se requerirá del permiso o licencia ambiental respectivo.

ARTICULO 91. 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 Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

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

ARTICULO 92. Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 93. Autorización de uso y funcionamiento. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

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

ARTICULO 94. 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 Unidad de Obras Públicas o 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 del Alcalde 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.

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

ARTICULO 95. Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

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

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

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y foto reducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los Planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

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

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

PARAGRAFO: El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

ARTICULO 96. 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.

ARTICULO 97. 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, el recibo de impuesto predial y la contribución de valorización (si existe).

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. En todo caso las edificaciones a construir deberán cumplir con las condiciones de sismo resistencia vigentes a la fecha de ejecución de la obra.

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.

ARTICULO 98. Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 99. El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 100. 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.

ARTICULO 101. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 102. 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.

PARAGRAFO: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la C.V.C 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.

ARTICULO 103. El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.

- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

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.
Para lo cual se realizará un Plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

ARTICULO 104. 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. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

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

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

f. 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 C.V.C, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos.
- Aceptación de la C.V.C. para el uso y vertimientos de agua.
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 105. Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

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

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

SANCIONES

ARTICULO 106. El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

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

razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

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

El producto de esta multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

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

ARTICULO 107. Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Tribunal Contencioso Administrativo. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 108. Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 109. El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

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

ARTICULO 111. El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 112. Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan

construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 113. Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 114. En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 115. Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTICULO 116. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la Planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 117. REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, **podrá solicitar ante la autoridad competente** la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

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 118. OTRAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/ o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la oficina de Planeación o de la de Servicios públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.
- f. Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación, y posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal, como se establece más adelante.
- g. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonaran y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Oficina de Planeación Municipal, verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.

ARTICULO 119. Con el fin de mejorar la producción de alimentos en el municipio establécese la exoneración en el pago del impuesto predial hasta por 2 hectáreas de terreno cultivadas, en áreas que presenten vocación agrícola, en cumplimiento de un programa institucional del municipio.

ARTICULO 120. Establézcase un incentivo forestal dirigido a las personas que protejan los 30 metros adyacentes, a lado y lado, de quebradas o ríos, del 150% del impuesto predial a pagar por dichos terrenos el cual será descontado al momento de realizar los pagos, previa verificación de la UMATA y certificación de la C.V.C.

ARTICULO 121. Establézcase la posibilidad de ejecutar obras por valorización, cuando estas sean debidamente concertadas con la comunidad, la cual deberá votar por la construcción de la obra mediante este sistema, siendo aprobada únicamente cuando vote a favor más del 70% de los beneficiarios de la obra.

ARTICULO 122. Establece el impuesto de plusvalía en los términos consagrados en la Ley 388 de 1.998.

ARTICULO 123. Hace parte integral de este Acuerdo, el documento que contiene: el marco conceptual; el diagnóstico; la situación problemática, incluido el plan de inversiones para el año 2.000, que habrá de adicionarse al Plan de Desarrollo Municipal, y la prospectiva. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

ARTICULO 124. El presente Acuerdo rige a partir de su fecha de expedición.

COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en El Águila, Valle del Cauca, a los 22 días del mes de Diciembre de 2000.

LUIS CARLOS DÍEZ G.
ALCALDE POPULAR