

# **PROYECTO DE ACUERDO**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES INICIALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TÍTULO II. COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO .....</b>	<b>7</b>
SUBTÍTULO 1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES .....	7
Capítulo 1. Objetivos y estrategias.....	7
Capítulo 2. Estrategias territoriales.....	8
Capítulo 3. Políticas de soporte .....	22
SUBTÍTULO 2. DECISIONES TERRITORIALES .....	26
Capítulo 1. Clasificación del territorio .....	27
Capítulo 2. Sistemas estructurantes del territorio .....	29
Subcapítulo 1. Sistema vial general.....	29
Subcapítulo 2. Sistema de Servicios Públicos .....	31
Subcapítulo 3. Sistema general de espacio público .....	34
Subcapítulo 4. Áreas de Protección.....	38
Capítulo 3. División político administrativa urbana y rural .....	41
<b>TÍTULO III. COMPONENTE URBANO.....</b>	<b>42</b>
SUBTÍTULO 1. EL MODELO TERRITORIAL URBANO .....	42
Capítulo 1. Zonas del modelo territorial.....	42
Capítulo 2. Las políticas urbanas .....	42
SUBTÍTULO 2. SISTEMAS GENERALES.....	43
Capítulo 1. Equipamientos urbanos .....	43
Capítulo 2. Sistema de servicios públicos.....	44
Capítulo 3. El sistema vial.....	45
Subcapítulo 1. Movilidad y Transporte .....	45
Subcapítulo 2. Clasificación Vial Urbana.....	46
Subcapítulo 3. Sistema de Vías Peatonales.....	47
SUBTÍTULO 3. ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO.....	48
Capítulo 1. Usos en la estructura urbana .....	48
Capítulo 2. Usos urbanos .....	49
Capítulo 3. Áreas de actividad .....	54
Capítulo 4. Centros Poblados .....	57
SUBTÍTULO 4. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	57
Capítulo 4. Centros Poblados .....	58
SUBTÍTULO 4. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	58
Capítulo 1. Zonas desarrolladas.....	58
Capítulo 2. Zonas de desarrollo incompleto .....	61
Capítulo 3. Zonas sin desarrollar .....	61
Capítulo 4. Zonas de protección ambiental.....	62

<b>TÍTULO IV. COMPONENTE RURAL .....</b>	<b>62</b>
SUBTÍTULO 1. EL MODELO TERRITORIAL RURAL .....	62
Capítulo 1. Políticas del sector rural .....	63
Capítulo 2. División político administrativa rural .....	65
SUBTÍTULO 2. LOS USOS RURALES .....	66
Capítulo 1. Suelo rural .....	66
Capítulo 2. Suelos de protección y de importancia ambiental .....	67
Capítulo 3. Suelos de desarrollo rural .....	77
Capítulo 4. Suelo suburbano .....	83
SUBTÍTULO 4. SISTEMAS RURALES .....	84
SUBTÍTULO 5. PARCELACIONES EN SUELO RURAL .....	87
Capítulo 1. Parcelaciones suburbanas .....	90
Capítulo 2. Parcelación rural .....	92
Capítulo 3. Parcelación agropecuaria .....	94
SUBTÍTULO 6. GESTIÓN RURAL .....	94
<b>TÍTULO V. GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO .....</b>	<b>95</b>
SUBTÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES .....	95
Capítulo 1. Gestión urbanística .....	95
Subcapítulo 1. Planes parciales .....	98
Subcapítulo 2. Unidades de actuación urbanística .....	110
Subcapítulo 3. Actuaciones urbanísticas aisladas .....	116
Capítulo 2. Programas de ejecución .....	118
SUBTÍTULO 2. NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS .....	120
Capítulo 1. Índices .....	120
Capítulo 2. Cesiones obligatorias de las actuaciones urbanísticas .....	123
Capítulo 3. Licencias .....	125
Capítulo 4. Aspectos ambientales .....	132
Capítulo 5. Control sobre emisiones contaminantes y de ruido .....	133
SUBTÍTULO 3. NORMAS GENERALES .....	137
Capítulo 1. Normas para edificaciones .....	137
Capítulo 2. Normas para el espacio privado .....	138
Subcapítulo 1. Normas Externas .....	138
Subcapítulo 2. Normas internas para el espacio privado .....	142
Subcapítulo 3. Establecimientos con actividad no acorde al EOT .....	144
Capítulo 3. Espacio público urbano .....	145
Subcapítulo 1. Espacio público para la locomoción .....	146
Capítulo 4. Estacionamientos .....	148
Subcapítulo 1. Espacio público en los planes parciales .....	151
Subcapítulo 2. Control sobre cesiones .....	152
Subcapítulo 3. Publicidad exterior y vallas públicas .....	152
<b>TÍTULO VI. DISPOSICIONES FINALES .....</b>	<b>157</b>

**PROYECTO DE ACUERDO N°. \_\_\_\_\_**  
(                    )

“Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Lebrija.”

El Concejo Municipal de Lebrija, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 313 de la Constitución Nacional y el artículo 25 de la ley 388 de 1997 y,

**CONSIDERANDO:**

- ~~Que el municipio debe dar cumplimiento a la Ley 388 de 1997 estableciendo un Esquema de Ordenamiento Territorial para mínimo tres (3) períodos de gobierno municipal,~~
- Que el Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del sistema de planeación y que es necesario para articular con éste los programas de gobierno, los planes de desarrollo, los planes de inversiones y el presupuesto municipal,
- Que es necesario promover el ordenamiento del territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la prevención de desastres y la ejecución de acciones urbanísticas eficientes,
- Que se requiere garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios,
- Que el municipio debe velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres,

Eliminado: Q

**ACUERDA:**

**TÍTULO I. DISPOSICIONES INICIALES**

**Artículo 1. Adopción**

Por medio del presente acuerdo se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Lebrija, como instrumento básico para el desarrollo de un ordenamiento físico territorial, que promueva el desarrollo económico, social y el bienestar de su población.

**Artículo 2. Definición**

El estudio de ordenamiento territorial comprende el conjunto de acciones para administrar el territorio del municipio, a partir de las políticas, estrategias, programas y proyectos que garanticen el uso racional y equitativo del suelo, el desarrollo económico en armonía con el medio ambiente, las tradiciones históricas y culturales, y el acceso de la población a la vivienda, los servicios públicos y sociales, la recreación y los derechos ciudadanos consagrados en la Constitución Política.

### Artículo 3. Principios

El Estudio de Ordenamiento Territorial se fundamenta en los siguientes principios:

- Función social y ecológica de la propiedad: Buscando el desarrollo sostenible para garantizar y hacer efectivos los derechos constitucionales inherentes a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
- Prevalencia del interés general sobre el particular: Para procurar la utilización racional del uso del suelo.
- Distribución equitativa de las cargas y los beneficios: En aras de mejorar la calidad de vida de los habitantes, preservando el patrimonio cultural y natural.
- Gobernabilidad: Para la implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija, es fundamental el desarrollo de un proceso participativo de la comunidad; en donde se respeten y cumplan las normas y se dé transparencia a las diferentes acciones de la Administración Municipal, para la formación de una cultura de paz y convivencia basada en la igualdad y el respeto. Eliminado: de
- Calidad del Hábitat: El Municipio de Lebrija debe ofrecer a sus habitantes condiciones de equidad, acceso a los servicios públicos, oportunidades de socialización y convivencia, el derecho a la vivienda digna, a un espacio público suficiente, accesible y seguro, a una oferta cultural, educativa, que posibilite el desarrollo pleno de las potencialidades de sus habitantes.
- Sostenibilidad Ambiental: El desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial en el Municipio de Lebrija, debe garantizar la recuperación y conservación de los ecosistemas estratégicos y la adopción y uso de tecnologías limpias, para lograr la recuperación ambiental y sostenibilidad a mediano y largo plazo.
- Equidad para el Desarrollo Económico: Para que el Municipio de Lebrija desarrolle un proyecto económico colectivo y solidario, requiere de la concertación para la espacialización, de los sistemas de producción y el desarrollo de las actividades económicas, en donde prevalezcan los intereses generales sobre el interés particular.
- Funcionalidad Espacial: Para lograr una adecuada conectividad con sus veredas y con los circuitos económicos de los municipios de la subregión, el país y el mercado mundial; el Municipio de Lebrija, debe garantizar el funcionamiento de la infraestructura vial, los equipamientos y los servicios públicos, a fin de permitir el flujo comercial de los productos y los servicios.
- Presencia Institucional: Para asegurar una eficiente gestión pública y la presencia de las instituciones con injerencia en el desarrollo del Municipio de Lebrija, se debe garantizar una adecuada utilización de los recursos y de las acciones que benefician a toda la comunidad.

### Artículo 4. Documentos integrantes del EOT

De conformidad con el decreto 879 de 1998, hacen parte integral de este acuerdo de Esquema de Ordenamiento Territorial el documento técnico de soporte, conformado por los documentos de: diagnóstico, formulación, gestión y resumen; por tanto todos estos son complementarios entre sí.

## **Artículo 5. Normas de prevalencia**

Las normas aquí contenidas y las que posteriormente desarrollen los contenidos del Esquema de Ordenamiento, se rigen de acuerdo al artículo 15 de la ley 388/97 y se clasifican en:

- Normas Estructurales: Regulan el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo para asegurar la consecución de los objetivos y estrategias del Componente General del Esquema de Ordenamiento. Hacen parte de estas normas la totalidad de las disposiciones del Componente General, las políticas generales del componente urbano y rural, los sistemas estructurantes urbanos y rurales y los usos principales urbanos y rurales. Estas normas solo podrán ser modificadas con motivo de la revisión general del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Normas Generales: Regulan los usos del suelo y las intensidad de los mismos así como sus políticas de manejo, hacen parte de estas normas las regulaciones específicas sobre usos del suelo, aprovechamiento, normas generales sobre habitabilidad, aislamientos, volumetrías, así como los derechos y deberes de los propietarios ante actuaciones. Estas normas solo podrán ser modificadas mediante acuerdo municipal.
- Normas Complementarias: Constituyen las normas relacionadas con actuaciones, programas y proyectos que desarrollan el componente general, urbano y rural y con planes parciales, unidades de actuación u otro. Estas normas serán expedidas mediante decreto del alcalde municipal.

**Parágrafo:** Las normas estructurales tendrán prevalencia sobre las normas generales y complementarias y no podrán ser modificadas bajo ninguna circunstancia por éstas.

## **Artículo 6. De los niveles de prevalencia del plan**

En desarrollo de los artículos 7 y 10 de la Ley 388 de 1997, los niveles de prevalencia en las determinaciones del ordenamiento territorial, de mayor a menor jerarquía son los siguientes:

- Del nivel nacional.
- Del nivel departamental.
- Del componente general del esquema de ordenamiento territorial.
- Del componente urbano o rural del esquema de ordenamiento territorial.
- De los planes parciales.
- De las unidades de actuación urbanística.

## **Artículo 7. Componentes del Esquema de Ordenamiento Territorial**

De conformidad con el artículo 11 de la ley 388 de 1997, el Esquema de Ordenamiento Territorial contempla tres componentes:

- Componente general: constituido por los objetivos, estrategias y políticas territoriales de largo plazo, para la ocupación y aprovechamiento del suelo municipal; clasificación del territorio municipal en suelo urbano y rural; delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales; determinación de áreas expuestas a amenazas y riesgos.
- Componente urbano: identifica y define la estructura general del suelo urbano en lo relacionado con el Plan vial, plan de servicios públicos domiciliarios y las normas urbanísticas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

- Componente rural: identifica, señala y delimita la localización de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales; áreas expuestas a amenazas y riesgos; áreas que forman parte del sistema de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición de residuos sólidos y líquidos; áreas de producción agropecuaria, forestal y minera, y el equipamiento de salud y educación.

#### **Artículo 8. Vigencia**

El Esquema de Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia de mínimo tres (3) períodos constitucionales de administración municipal a partir del 1 de enero de 2004.

Eliminado: tendrá

#### **Artículo 9. De la continuidad provisional del plan**

Si finalizado el plazo de vigencia establecido en el presente acuerdo no se ha adoptado un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

#### **Artículo 10. Revisión**

El componente general y las normas estructurales que lo conforman tendrá una vigencia de largo plazo, entendido por tal, el mismo periodo de la vigencia establecida, la revisión de estas normativas solo podrá realizarse por las siguientes causas:

Eliminado: tendrán

- Cumplimiento de la vigencia del E.O.T., para lo cual deberá iniciarse con antelación suficiente, con fundamento en los procedimientos establecidos por la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.
- Casos extremos de calamidad pública, razones de fuerza mayor o estudios que demuestren que la dinámica del municipio presenta cambios sustanciales frente a los parámetros definidos por el ordenamiento.

**Parágrafo Primero:** Las normas generales podrán ser revisadas a iniciativa del alcalde municipal coincidiendo con el inicio del periodo de una nueva administración municipal.

**Parágrafo Segundo:** Las normas complementarias podrán ser revisadas en cualquier momento a iniciativa del alcalde municipal.

#### **Artículo 11. Obligatoriedad**

El contenido del Esquema de Ordenamiento Territorial es de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales y comunidad en general para la totalidad de las actuaciones que se realicen en el territorio municipal.

## **TÍTULO II. COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO**

### **SUBTÍTULO 1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES**

#### **Capítulo 1. Objetivos y estrategias**

#### **Artículo 12. Definición**

El componente general es la herramienta de planificación, que establece los criterios para la

Eliminado: Definicion

ocupación y aprovechamiento del suelo municipal; la clasificación del territorio municipal; la delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales; la determinación de áreas expuestas a amenazas y riesgos así como la espacialización de las actividades económicas, los tratamientos y recuperación de las áreas y recursos afectados entre otros.

**Parágrafo:** Los objetivos y estrategias constituyen los ejes estructurantes del Esquema de Ordenamiento y por tanto deben ser objeto de atención prioritarias dentro de las políticas futuras municipales.

### **Artículo 13. De la definición de los objetivos y estrategias**

Son los objetivos, los propósitos y las metas de ordenamiento territorial que se deben alcanzar en el lapso de duración del EOT, a partir del desarrollo económico y social del municipio.

Las políticas son los lineamientos que orientan la ocupación del territorio, el aprovechamiento y manejo del suelo y de los recursos naturales, durante la vigencia del Plan.

Las estrategias son las acciones fundamentales y necesarias sobre el territorio para organizar y adecuar su competitividad, garantizando un desarrollo económico y social de la municipalidad en el largo plazo.

### **Artículo 14. Visión de futuro**

Lebrija será un municipio participativo, innovador, pacífico, saludable, con desarrollo humano sostenible, capaz de insertarse en el mercado nacional y global, en un ambiente de desarrollo equilibrado.

### **Artículo 15. Vocación del municipio**

La vocación de Lebrija es fundamentalmente agropecuaria, con una fuerte presencia en la prestación de servicios de índole comercial, educativo, recreacional y turístico. Lebrija tiene capacidad de comercialización tanto nacional como internacional.

### **Artículo 16. Misión del municipio**

La misión de Lebrija es conservar el medio ambiente y mejorar la calidad de vida en nuestros asentamientos humanos, el compromiso de adoptar modalidades sostenibles de producción, consumo, transporte y desarrollo de los núcleos poblacionales; a prevenir la contaminación; a respetar la capacidad de carga de los ecosistemas y a velar porque se preserven las oportunidades de generaciones futuras. Como una estrategia de gran importancia se impone la optimización del esfuerzo productivo con el objetivo de generar empleo mediante la estructuración de cadenas y minicadenas productivas.

## **Capítulo 2. Estrategias territoriales**

### **Artículo 17. De las estrategias territoriales**

Constituyen el conjunto de acciones que se deben emprender para convertir a Lebrija en un municipio con desarrollo humano sostenible:



**1. PARA LOGRAR LA INTEGRACIÓN DEL MUNICIPIO DE LEBRIJA, INSERTARLO NACIONAL E INTERNACIONALMENTE Y LOGRAR SU MOVILIDAD Y COMPETITIVIDAD SE REQUIEREN LAS SIGUIENTES ESTRATEGIAS:**

**E.1** Avanzar en un plan vial y de comunicaciones como elemento de integración y movilidad del territorio a través de las siguientes actividades:

Articular las veredas de Lebrija partiendo de la vía Bucaramanga-Barrancabermeja mediante el sistema vial interno.

Articular el sistema vial municipal a las vías nacionales proyectadas, especialmente la Supervía que unirá a Bucaramanga con la troncal del Magdalena Medio.

Ampliar las vías peatonales correspondientes a las calles 11, 12 y 13 y otras, así como construir andenes donde no existen.

Unir la zona del bajo Lebrija y el resto del municipio mediante el mejoramiento sustancial de carreteras.

Adecuación de la abandonada vía férrea como carreteable con la supervía.

Recuperación de las vías Uribe-Uribe - Marta, La Girona, San Silvestre, mediante arreglo de bancadas y construcción de obras de arte y de bateas.

Construcción de vías alternas a partir del carreteable Centenario – Chinigua hasta el carreteable Brisas – El Conchal.

Establecer sistemas de comunicación como el teleférico Aeropuerto-Bucaramanga y cableados para zonas de inestabilidad en los suelos, donde sean inviables los carreteables o por necesidades de la comunicación masiva principalmente entre las veredas Libano y Centenario con Canoas.

Construir una variante hacia El Centenario desde El Boquerón (cerca de Brisas) hasta Los Naranjos.

Construir dos kilómetros de vía para terminar la que va desde Santa Lucía – hasta Buena Vista (El Mono).

Pavimentación de vías en la zona alta del municipio.

Dar mantenimiento y reconstrucción a las vías existentes.

Desarrollar la telefonía con cobertura a viviendas en todas las veredas del municipio.

Facilitar el acceso de Internet a centros educativos urbanos y rurales del municipio.

**2. PARA GARANTIZAR LA COMPETITIVIDAD INTERNACIONAL, NACIONAL Y REGIONAL SE REQUIEREN LAS SIGUIENTES ESTRATEGIAS:**

**E.2** Una adecuación institucional respecto a la asistencia técnica agropecuaria y al sector productivo, que tiene que ser integral técnica, financiera, económica, humana, de comercialización, promoción de cadenas productivas e información.

Adecuación de la UMATA a las exigencias de ley y a la estructuración regional.

La asesoría productiva debe ser fortalecida en recursos humanos, técnicos y financieros, así como contar con acceso a información actualizada vía Internet.

El plan de acción de la UMATA debe ser congruente con la planeación integral del municipio (Plan de Gobierno, Plan de Desarrollo y EOT).

La actividad de la UMATA debe ser focalizada con razón a los programas estratégicos y a la participación de los usuarios.

La UMATA debe aplicar una metodología demostrativa en tiempo y costos reales, en proyectos propios o cofinanciados con usuarios de los servicios.

La UMATA introducirá tecnologías ambientalmente sostenibles para la agricultura y de uso racional del agua superficial y subterránea.

La administración municipal estimulará y apoyará la agricultura bajo ambiente controlado.

Brindar, en concurrencia con ACOPI, SENA, Cámara de Comercio de Bucaramanga, ONG, etc., capacitación a los industriales de textiles, para mejorar su capacidad de producción, comercialización y calidad de productos, así como para la oferta de turismo.

Educación ambiental a la población.

Promoción de las cadenas productivas agropecuarias.

**3. PARA GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD DEL DESARROLLO URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO Y LA CALIDAD DE VIDA DE SUS HABITANTES, ASÍ COMO EL EQUILIBRIO AMBIENTAL QUE LO PRESERVE, SE REQUIEREN LAS SIGUIENTES ESTRATEGIAS:**

**E.3** Recuperación, protección y aprovechamiento de la red hídrica y ecosistemas acuáticos de la microcuenca de la quebrada La Angula y otras, aumentando la capacidad de regulación y retención de agua, promoviendo la eficiencia de uso, reduciendo los niveles de contaminación, a fin de dinamizar el desarrollo rural y urbano sostenible del municipio, mediante las siguientes acciones:

Recuperación y protección de las áreas aledañas a la Represa Piedras Negras y de los cauces que la abastecen.

Recuperación y protección de los cauces que abastecen la quebrada La Angula.

Restauración y administración de las microcuencas abastecedoras de los acueductos urbanos y veredales.

Demarcación y protección de los nacimientos de agua y rondas de quebradas.

Adquisición de predios y/o celebración de convenios intermunicipales con el municipio de Girón para la recuperación y protección de los humedales de la quebrada La Angula.

Aplicar el cobro de ley a los usuarios del acueducto de la cabecera municipal, para la compra de tierras y preservación de la microcuenca abastecedora de agua.

Establecer las plantas de tratamiento de aguas residuales y de residuos sólidos, así como el sector de escombreras.

Reglamentar el uso de gallinazas y otros abonos orgánicos, para promover la descontaminación del suelo, aire y agua.

Promover el incremento del agua mediante microbosques, retención de aguas lluvias con represas, jagüeyes, así como el uso de aguas subterráneas, etc.

Establecer cuota compensatoria por derechos para servicios de acueducto con destino a la protección de la cuenca aportante, a compra de tierras y mejoramiento de la capacidad de la represa; tal como se reglamenta en el acuerdo municipal.

- E.4** Recuperación, protección y aprovechamiento de la red hídrica y ecosistemas acuáticos de la microcuenca de la quebrada La Negra, aumentando su capacidad de regulación y retención de agua, promoviendo la eficiencia de uso, reduciendo los niveles de contaminación, a fin de dinamizar el desarrollo rural y urbano sostenible actual y futuro del municipio, mediante las siguientes acciones:

Recuperación y protección de las áreas aledañas a la represa del acueducto de Santo Domingo.

Recuperación y protección de los cauces que abastecen la quebrada La Negra.

Adquisición de predios y/o celebración de convenios intermunicipales con el municipio de Girón para la recuperación y protección de la microcuenca La Negra-Pujamanes.

Construcción de una represa más grande que la existente actualmente para el acueducto Santo Domingo, sobre la quebrada La Negra, con el fin de abastecer el futuro crecimiento urbano de Lebrija y atender comunidades rurales en sus necesidades de agua. Se realizarán los estudios correspondientes en cuanto a la capacidad de retención de agua que debe tener dicha represa y estará sometido a las disposiciones de la autoridad ambiental.

- E.5** Recuperación, protección y aprovechamiento de la red hídrica y ecosistemas acuáticos de las microcuencas de Río Sucio y Doradas, aumentando su capacidad de regulación y retención de agua, promoviendo la eficiencia de uso, reduciendo los niveles de contaminación, a fin de garantizar el desarrollo rural sostenible actual y futuro del municipio, favorecer la oferta hídrica para los municipios de Girón y Sabana de Torres mediante las siguientes acciones:

Recuperación y protección de los cauces que abastecen dichas microcuencas.

Adquisición de predios y/o celebración de convenios intermunicipales con los municipios de Girón y Sabana de Torres para la recuperación y protección de la microcuenca del Río Sucio.

Favorecer el cambio de uso del suelo hacia programas forestales, silvoforestales, agroforestales o de frutales con metodologías de producción orgánica.

**E.6** Adecuar el crecimiento urbano a la disponibilidad del recurso hídrico de manera que se garantice en todo momento el suministro del mismo durante las 24 horas del día, así como al tratamiento de aguas residuales, para lo cual se aplican las siguientes acciones:

Limitar los permisos de construcción de viviendas de nuevas parcelaciones a la disponibilidad de agua para consumo humano y a la existencia de plantas de tratamiento de aguas residuales.

**4. PARA GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DE LA APROPIACIÓN DEL TERRITORIO ES NECESARIO PROMOVER LAS SIGUIENTES ESTRATEGIAS:**

**E.7** Recuperación y protección forestal de las áreas regidas por procesos de remoción de masa, eventos erosivos, deforestación y actividades agrícolas intensivas; mediante la siembra de especies que coadyuven a la estabilización y protección de suelos y aguas; así como también fomentado la coordinación interinstitucional y la participación ciudadana para dar solución a los problemas ambientales. Esta estrategia comprende entre otras las siguientes actividades:

Recuperación y protección de los suelos que sufren deslizamientos, flujo-deslizamientos y derrumbes.

Recuperación y protección del bosque natural que se erige sobre la cima del Filo La Paz, demás relictos de bosques naturales y sus correspondientes zonas de amortiguación.

Recuperación y protección de las cabeceras de las quebradas y nacimientos de acueductos, así como las riberas de corrientes de agua. Se puede adquirir predios y/o celebrar convenios para la recuperación y conservación de las áreas de protección natural.

Recuperación y protección de las áreas de bosque secundario.

Gestionar recursos con destino a la protección de bosques naturales.

**E.8** Recuperación, protección y aprovechamiento de la red hídrica y ecosistemas acuáticos de las quebradas La Angula, Las Raíces, La Popa, La Negra, La Leona, La Pantanera, La Aguirre, La Cútiga, Vega de Pato, La Chinigüera y los ríos Lebrija y Río Sucio, aumentando su capacidad de regulación y retención de agua, promoviendo la eficiencia de uso, restringiendo los asentamientos humanos en las riberas y reduciendo los niveles de contaminación, a fin de dinamizar el desarrollo rural y urbano sostenible del municipio, mediante las siguientes acciones:

Recuperación y protección de las áreas aledañas a la Represa Piedras Negras.

Recuperación y protección de los cauces de las quebradas Las Raíces, La Popa, La Negra, La Leona, La Pantanera, La Cútiga, Vega de Pato, La Chinigüera, entre otras.

Restauración y administración de las microcuencas abastecedoras de los acueductos veredales.

Promover el establecimiento de microbosques productores de agua.

La demarcación y protección de los nacimientos de agua, rondas de quebradas y sumideros.

Completar la construcción de acueductos rurales.

Construir plantas de tratamiento a acueductos rurales, priorizando las zonas más contaminadas por la actividad antrópica.

Construir y/o mejorar plantas de tratamiento de aguas residuales en centros poblados.

Construir pozos sépticos en viviendas dispersas del sector rural, para avanzar en la descontaminación de suelos.

Adquirir predios y/o celebrar convenios intermunicipales para la recuperación y protección de los cauces de las quebradas que surten el embalse de Piedras Negras y la zona de humedales de La Angula.

**E.9** Redireccionamiento de los procesos de producción del territorio municipal, mejorando su eficiencia en uso agropecuario y agroforestal, orientados hacia una formación en técnicas agroecológicas de producción limpia sostenible, compatibles con las características geoclimáticas, socioeconómicas y culturales para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población e incremento de la productividad; así como también a la diversificación de los sistemas productivos tradicionales y asociación de cultivos; para lo cual se requieren las siguientes acciones:

Investigación en sistemas de producción acordes con la aptitud de uso del suelo.

Promoción del cultivo de árboles frutales y de la ganadería estabulada y silvopastoril.

La aplicación de técnicas agronómicas de producción limpia sostenible a los sistemas de producción actuales.

Promoción de cultivos orgánicos bajo ambiente controlado.

Promoción de siembra de maderables.

Desarrollo de una industria maderera para el fortalecimiento de las cadenas forestales.

**E.10** Consolidación de mecanismos técnicos, gubernamentales y ambientales para el establecimiento de una minería sostenible, que permitan e incentiven el aprovechamiento racional de los recursos naturales no renovables, a través de la participación de la empresa privada y/o estatal. Se requieren acciones como:

Controlar la minería que espontáneamente se ha desarrollado a cielo abierto en alrededores al río Lebrija.

Controlar que las concesiones de minería entregados por las autoridades nacionales para la explotación de calizas sean compatibles con las actividades socioeconómicas que se desarrollan en las zonas afectadas y preserven el ambiente.

Vigilar que el uso de los materiales de arrastre y de receberas no afecten la estabilidad de cauces ni de taludes, ni la movilidad carretable.

**E.11** Impulsar un cambio profundo de usos del suelo, especialmente en la microcuenca de La Angula, respetando las características morfológicas del mismo, respondiendo a las justas aspiraciones de bienestar social de los habitantes. Para ello se requieren las siguientes acciones:

Una gran campaña educativa para el conjunto de la población, con la participación de la CDMB, sector escolar básico y secundario, público y privado, ONGs, juntas de acción comunal, iglesias, universidades, administración municipal y sector empresarial, que promueva la cultura del uso racional y sostenible de los recursos ambientales, especialmente el agua.

Cumplir con las áreas de protección señaladas por la ley y concertadas para el EOT tanto para la protección del recurso hídrico como para controlar los procesos erosivos, mediante revegetalización espontánea o inducida y la protección de la misma.

Introducir tecnologías y maquinarias apropiadas para cultivos en laderas, desestimulando las prácticas de cultivos limpios y transitorios, promoviendo el establecimiento de cultivos permanentes con prácticas culturales protectoras del suelo, mediante la participación de la empresa privada, la administración municipal, el Sena, el ICA y demás entidades del orden nacional o departamental, públicas o privadas.

Capacitar a los agricultores en técnicas de riego y cultivo que permitan ahorro de agua y mejorar la rentabilidad agrícola.

Promover la retención de aguas lluvias mediante revegetalización, cultivos en terrazas, construcción de represas, jagüeyes, microbosques productores de agua, etcétera.

Capacitar a los agricultores en el uso de agroquímicos de manera que mediante un uso técnico se disminuya sustancialmente la cantidad que se vierte a los suelos.

Capacitar en manejos integrados de plagas, agricultura biológica, etc, para avanzar hacia la eliminación de insumos químicos en la actividad agropecuaria y obtener las correspondientes certificaciones de producción verde.

Facilitar los procesos de parcelación rural, en las zonas definidas con ese potencial, para uso residencial o recreacional donde ello sea posible por cuanto se cumpla con las normas de autosuficiencia en agua para el consumo y el tratamiento de aguas residuales, manejo de residuos sólidos y distancia mínima de actividades productivas o de servicios que produzcan contaminación por olores ofensivos o ruidos.

Realizar el plan vial de pavimentación como mecanismo de facilitación de parcelaciones y cambio de uso agropecuario inapropiado.

Introducir la agricultura orgánica intensiva bajo ambiente controlado.

Introducir actividades productivas y de servicios de bajo impacto, como el turismo y actividades recreacionales tales como pesca en estanques.

**E.12** Redireccionamiento de los procesos de producción de las microcuencas de Río Sucio, Palanqueros y Cútiga, especializándolas en cadenas forestales y uso agropecuario, orientados hacia una formación en técnicas agroecológicas de producción limpia

sostenible, para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población e incremento de la productividad; así como también a la diversificación de los sistemas productivos tradicionales. Comprende las siguientes acciones:

Investigación en sistemas de producción acordes con la aptitud de uso del suelo.

Promoción del cultivo de maderables y ganadería de mayor rendimiento.

Promoción de la silvicultura.

Promover cultivos de frutales permanentes de alto rendimiento.

Promoción de cadenas productivas forestales y agroforestales.

Aplicación de técnicas agronómicas de producción limpia sostenible a los sistemas de producción actuales y potenciales.

**E.13** Redireccionamiento de los procesos de producción de la microcuenca de La Angula - Las Lajas, especializándola en uso agropecuario de alto rendimiento complementado con procesos de ocupación de parcelaciones rurales y actividades turísticas, brindando una formación en técnicas agroecológicas de producción limpia sostenible, para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población e incremento de la productividad; así como también a la diversificación de los sistemas productivos. Para lo cual se plantean las siguientes acciones:

Investigación en sistemas de producción acordes con la aptitud de uso del suelo.

Promoción del cultivo de frutales permanentes y ganadería de mayor rendimiento.

Aplicación de técnicas agronómicas de producción limpia sostenible a los sistemas de producción actuales y potenciales.

Investigación y aplicación de las tecnologías de producción de agua mediante los microbosques.

Capacitar a los agricultores en técnicas de riego y cultivo que permitan ahorro de agua y mejorar la rentabilidad agrícola.

Promover la agricultura orgánica sostenible de alto rendimiento bajo condiciones de ambiente controlado.

Promover la retención de aguas lluvias mediante revegetalización espontánea, microbosques productores de agua, cultivos en terrazas, construcción de represas, jagüeyes, pozos de aguas subterráneas, etc, que se someterán a licenciamiento ambiental y a las disposiciones de la autoridad ambiental.

Capacitar a los agricultores en el uso de agroquímicos de manera que mediante un uso técnico se disminuya sustancialmente la cantidad que se vierte a los suelos.

Capacitar en manejos integrados de plagas, agricultura biológica, etc., para avanzar hacia la eliminación de insumos químicos en la actividad agropecuaria y obtener las correspondientes certificaciones de producción verde.

Favorecer parcelaciones rurales para vivienda y uso recreacional, de bajo impacto ambiental, autónomas en el recurso agua y manejo de residuos sólidos y líquidos, que favorezcan la revegetalización y mermar el uso del suelo en actividades agrícolas no sostenibles.

- E.14** Consolidación del proceso de oferta de servicios turísticos que se ha venido presentando en el sector de la meseta del municipio mediante: la culminación del proceso de pavimentación de vías señaladas en el plan vial municipal; la recuperación y adecuación de lugares turísticos y recreacionales como el Pozo del Águila, El Gallego, el Pozo de la Dicha, la Represa de Piedras Negras, el Mirador hacia Bucaramanga que parte del aeropuerto hacia La Aguada; etc.; la recuperación de lugares históricos como las ruinas de Cantabria, el Hospital de la Guerra de los Mil Días; la regulación y consolidación del sector de restaurantes y discotecas ubicados en la Y hacia el aeropuerto; la construcción y consolidación de lugares con destino a la pesca recreacional; etc. De igual manera es estratégica la construcción, en un proyecto regional, con Bucaramanga y Girón o el Área Metropolitana de Bucaramanga, del teleférico que cubriría hasta el aeropuerto y brindaría acceso a sectores populares a actividades turísticas para la familia. Para ello se plantean las siguientes acciones:

El mantenimiento y construcción del circuito vial de la zona alta o meseta de Lebrija.

Mejoramiento de las vías de Lebrija, en especial las de la zona alta y las que conducen hacia Motozo y El Pantano en Girón, para cerrar el circuito de vías pavimentadas hacia el casco urbano de Lebrija.

Dotación de infraestructura para el turismo en la zona aledaña a la represa de Piedras Negras y, a largo plazo, de la represa del acueducto de Santo Domingo.

Reconocimiento y adecuación de los sitios de interés arqueológico que se encuentran en los sectores de La Aguirre, El Oso y Llanadas, especialmente.

Reglamentación, por el gobierno municipal, del sector recreacional que se ha conformado desde la Y hacia el aeropuerto, de manera que se cumplan los reglamentos nacionales sobre contaminación visual y por ruido.

Estudios de prefactibilidad, consecución de recursos y construcción de teleférico entre el Área Metropolitana de Bucaramanga y sectores aledaños al aeropuerto.

**5. PARA ALCANZAR EL DESARROLLO CULTURAL QUE GARANTICE EL LOGRO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VISIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS GRANDES OBJETIVOS DEL EOT SE REQUIERE REALIZAR VARIAS ESTRATEGIAS:**

- E.15** Modernizar y democratizar la administración municipal y obtener la participación integral de los habitantes y sus organizaciones en la construcción de su destino mediante la promoción de su acción en la investigación, decisión, planeación, ejecución y control de programas, proyectos y obras, para lo cual se requieren las siguientes actividades:

Acción persistente y sistemática de la administración municipal y entes departamentales y nacionales existentes en el área del municipio en trabajar junto con la comunidad y de acuerdo a sus objetivos concertados.

Reconocer, a nivel de administración y comunidad, la importancia de la cultura como la estrategia articuladora del EOT.



Promoción de lo público, de su importancia para la construcción del progreso y la convivencia, por encima de los intereses particulares.

Obtener un gran sentido de pertenencia por el municipio, por sus bienes, historia, por sus habitantes. Responsabilidad colectiva e individual de todos los habitantes en defensa de lo que se ha construido en el proceso histórico de conformación de Lebrija.

Promover valores de solidaridad, persistencia y trabajo sistemático para el logro de los objetivos, ahorro y preparación para la construcción de las metas; respeto a la diversidad, espíritu participativo, iniciativa, creatividad, confianza en sí mismo, etc.

Estructurar y realizar la gran alianza entre la administración municipal, comunidad y empresa privada, como herramienta de convivencia y construcción.

Adecuar la organización administrativa a los requerimientos de Ley.

Racionalizar la existencia de propiedades publicas que están en desuso, usándolas para cubrir la deuda, intercambios con otras instituciones públicas o brindándoles uso diferente al que tenían originalmente.

**E.16** Reconstruir la identidad histórica de los habitantes del municipio, que se encuentra desvirtuada por los procesos de inmigración – emigración, menosprecio por la cultura, carencia de plan estratégico, etc, para lo cual se necesitan las siguientes actividades:

Recuperar y hacer conocer la historia de Lebrija, mediante la participación de la comunidad, empresas privadas, academia, gobierno departamental y nacional, ONGs, etc.

Recuperar la memoria de los mayores, tanto en lo urbano como en las veredas; los relatos y mitos existentes, así como las biografías de los lebrijenses más distinguidos.

Elaborar una monografía histórica, social y ambiental de Lebrija, que se use en los centros educativos como texto de estudio e información y esté al acceso de los pobladores.

Promover actividades de integración de los lebrijenses, tales como festivales por el retorno, festivales veredales, reconocimiento de labores destacadas y la creación de una red de lebrijenses para conformar una organización social en apoyo al municipio.

Proteger los referentes históricos del municipio, en especial la iglesia San Pedro Apóstol, mediante el traslado del puesto de policía, que se reubicará en el sector noroccidental del área urbana.

Impulsar el programa de recuperación histórica del Hospital de la Guerra de los Mil Días, ubicado cerca del Aeropuerto Internacional de Palonegro.

Promover la recuperación histórica de Cantabria y convertirla en centro de atracción de los habitantes del municipio.

Promover la recuperación y protección de las estaciones del ferrocarril por parte de sus propietarios y de la nación.

Promover la investigación y conocimiento de los recursos naturales del municipio y su protección por parte de los habitantes, como componente cultural importante.

Avanzar en la estructuración de la Casa de la Cultura y de espacios de funcionamiento para las organizaciones de la comunidad, tales como la Asociación de Juntas de Acción Comunal, grupos culturales, Asociación de Mujeres Campesinas, etcétera.

**E.17** Lograr que los habitantes valoren la importancia de la educación y la formación de los estudiantes y de la comunidad en general, así como de la capacitación para el desempeño de la vida diaria, para lo cual se requieren actividades como:

Justipreciar la labor de los maestros por parte de la administración y la comunidad y, en concertación con ellos, desarrollar una gran campaña de concientización sobre la importancia decisiva que tiene la educación para garantizar el desarrollo y la mejoría del nivel de vida de las familias.

Promover la educación formal e informal, para jóvenes y adultos, alrededor de valores de solidaridad, participación ciudadana, respeto a la diferencia, desarrollo sostenible, etc.

Capacitar personas con discapacidades para que puedan insertarse productivamente en la vida y lograr satisfacer sus necesidades.

Establecer programas educativos y de protección para los niños especiales.

**E.18** Superar los bajos índices de escolaridad que existen en el municipio, tanto en primaria como en secundaria, en el sector urbano y rural, para lo cual se realizarán actividades como:

Avanzar en la construcción del proyecto educativo Cuzamán; consolidación y ampliación del Colegio Nuestra Señora de las Mercedes; ampliación de la oferta para educación primaria, en la cabecera municipal; y prestación de educación secundaria en el sector rural en por lo menos cinco veredas, para atender sectores estratégicos del municipio con limitantes en oferta educativa.

Facilitar el establecimiento de instituciones privadas que se dediquen a la educación formal e informal.

Facilitar la presencia de universidades para que mediante convenios brinden dicha educación dentro del territorio municipal.

Gestionar y concertar con instituciones del orden nacional el establecimiento de condiciones para la educación secundaria y universitaria de tipo virtual en el municipio, tanto pública como privada.

Establecer mecanismos para brindar subsidios de transporte a estudiantes de primaria y secundaria pertenecientes a los sectores más desprotegidos, de estratos 1 y 2, así como ayudas en implementos educativos.

Brindar capacitación a las madres comunitarias a fin de extender la cobertura para las actividades de maduración y aprestamiento de los niños hacia la educación primaria.

Intensificación del uso de la infraestructura construida, con la implementación de nuevas jornadas educativas donde sea necesario.

Ampliar la cobertura de educación secundaria en los sectores rurales donde no ha existido y no existen posibilidades favorables de accesibilidad, con el propósito de mejorar las condiciones y oportunidades a los pobladores.

Fortalecer el sistema SAT en el área rural.  
Introducir los servicios de Internet a los centros educativos urbanos y rurales.

Impulsar la educación tanto urbana como rural como el único mecanismo real para garantizar oportunidades para los habitantes del municipio.

## **6. PARA PROCURAR UN DESARROLLO URBANO EQUILIBRADO QUE PROPENDA POR UNA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA Y RACIONAL DEL USO DEL SUELO**

**E.19** El área de expansión urbana tendrá los servicios públicos básicos para su desarrollo y autosuficiencia, acorde con los requerimientos de la autoridad ambiental (hasta 200 habitantes por hectárea y 15 m<sup>2</sup> de espacio público efectivo por habitante), a la vez que se consolida el desarrollo del área urbana existente. Para ello se requieren acciones como:

Control efectivo de la normatividad por parte de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales, Empresas Públicas Municipales, Personería Municipal.

Mejoramiento de las redes de acueducto y alcantarillado y optimización de la planta de tratamiento de agua del acueducto.

Facilitar el establecimiento de urbanizaciones en zonas de expansión con disponibilidad de agua y tratamiento de residuos líquidos en forma autosuficiente.

Facilitar el uso intensivo del suelo para propiedad horizontal en zonas definidas para la cabecera municipal.

Reubicación de los habitantes de la invasión El Paraíso y familias que se encuentren en condiciones de asentamiento irregular.

**E.20** Incrementar el espacio público destinado a la recreación, descanso y ocio creativo, y a facilitar las condiciones de encuentro para la comunidad, para lo cual se promoverán acciones como:

Construir un parque recreacional para la comunidad en la cabecera municipal.

Convertir en parque ecológico el área de pendiente donde se halla el núcleo Invasión Altos del Paraíso.

Construir un parque infantil en la cabecera municipal.

Promoción de parqueaderos públicos para recuperar el espacio público, mediante políticas de estímulo fiscal.

Construcción, ampliación y mejoramiento de andenes en la cabecera municipal.

Generar un espacio para la reubicación de los vendedores ambulantes, con el fin de garantizarles un lugar apropiado para sus actividades y recuperar el espacio público.

Construcción de un parque lineal a lo largo de las quebradas Las Raíces y El Chirilí, como mecanismo de integración recreacional del área urbana.

Incrementar los centros deportivos urbanos y rurales, tanto en las zonas actualmente urbanizadas como las de expansión urbana.

Promover los miradores hacia el Área Metropolitana de Bucaramanga como puntos de encuentro de los habitantes de Lebrija y de otros municipios, según plan que realizará la administración municipal y realizar un convenio con el municipio de Girón, para tal fin

Organizar áreas verdes recreacionales pasivas.

**E.21** El crecimiento urbano del municipio se realizará en forma desconcentrada, ante la dificultad de mantener un incremento equilibrado con el medio ambiente en cuanto al manejo de residuos líquidos y el agotamiento de los suelos favorables para la construcción, principalmente. Para ello se deben realizar algunas acciones como:

Desarrollar el proyecto de vivienda "Sol Naciente", que se realizará en la Y hacia el aeropuerto, con viviendas de estratos 3 y superiores, al cual se le mantendrá dicha condición hasta el vencimiento de la licencia de construcción y urbanismo otorgada para dicho predio.

Definir como posible área de crecimiento de núcleos urbanos hacia el futuro sectores de Manchadores y La Laguna, según las ventajas comparativas en los terrenos. La administración correspondiente podrá realizar los proyectos y estudios necesarios.

Estos proyectos deben garantizar la autosuficiencia en el tratamiento de aguas residuales y manejo de residuos sólidos.

**E.22** Mejorar las condiciones sociales de los habitantes del municipio con el incremento de calidad y cobertura de salud, así como con la prevención de desastres, para lo cual se requiere acciones como:

Realizar gestiones para ampliar la cobertura de salud subsidiada para la población económicamente desvalida de acuerdo a las posibilidades nacionales.

Mejorar la estructura y dotación del Hospital San Juan de Dios de Lebrija, para incrementar la atención a pacientes y mejorar la calidad de los servicios.

Reubicar los habitantes del sector Altos del Paraíso a lugares estables y sin riesgos.

Reubicar los habitantes del caserío de Vanegas a un sector libre de los riesgos altos que generan las crecientes de los ríos.

Reubicar los habitantes del caserío El Conchal al costado sur de la supervía, una vez ésta sea construida.

Reubicar el cuartel de policía, que se halla en el centro de la población.

Efectuar obras de canalización sobre las quebradas La Angula, Las Raíces para eliminar o mitigar los efectos de inundación creadas por crecientes.

**E.23** Mejorar las condiciones sociales de los habitantes del municipio con el incremento de calidad de su vivienda en el sector rural y urbano, y la construcción de viviendas de interés social para atender la demanda existente y proyectada y la reubicación de los habitantes en condiciones de riesgo. Para ello se pretende:

Reubicar los habitantes ubicados en las laderas del proyecto educativo Cuzamán.

Reubicar los habitantes de Vanegas, así los pobladores del Conchal hacia sur de la Supervía una vez ésta sea construida.

Mejorar vivienda urbana y rural.

Construir las viviendas de interés social que demanda el crecimiento urbano.

**E.24** Mejorar las condiciones de vida de la población garantizando condiciones de gobernabilidad, legitimando su accionar, incrementado la eficacia y la eficiencia del ente administrativo y la participación real de la comunidad y sus organismos representativos. Para ello se requiere:

Reestructuración de la administración central y de los entes descentralizados, con el fin de garantizar el cumplimiento de sus funciones.

Promover, respetar y favorecer la participación comunitaria real de los entes organizados: Consejo Municipal de Planeación, Juntas de Acción Comunal, clubes deportivos legalmente existentes, organismos de padres de familia, organizaciones religiosas, etcétera.

Abrir una etapa de normalización de las construcciones y reformas de viviendas realizadas, sin que impliquen sanciones pecuniarias, con el fin de legalizarlas y adoptar los correctivos necesarios para impedir que se vuelvan a presentar dichos fenómenos.

Concertar y ejecutar políticas regionales de desarrollo, en especial con los municipios vecinos, el Área Metropolitana de Bucaramanga y el departamento de Santander.

Concertar y ejecutar convenios interinstitucionales con los municipios de Girón y Sabana de Torres, especialmente, para desarrollar planes y programas de recuperación ambiental.

Concertar y ejecutar programas ambientales y de obras con la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, con destino a la construcción y manejo de la PTAR, el plan maestro de alcantarillado y la planta de tratamiento de residuos sólidos.

Celebrar convenios con la CDMB según posibilidades para realizar comodato, entrega, venta, intercambio o donación de la red de alcantarillado y demás obras complementarias.

Concertar y ejecutar obras con entes territoriales o personas naturales y/o jurídicas para incrementar la capacidad de captación, manejo y utilización de aguas con destino a los sectores urbanos y rurales del municipio.

### **Capítulo 3. Políticas de soporte**

#### **Artículo 18. De las políticas**

Las políticas están orientadas a desarrollar los temas estratégicos constituyéndose en los fundamentos hacia los cuales apuntará el modelo territorial general, urbano y rural. Dentro de las políticas asociadas al modelo se encuentran:

- De sostenibilidad ambiental
- De liderazgo
- De mitigación de contaminación
- De manejo de residuos sólidos y líquidos
- De uso racional y nuevos abastecimientos de agua
- De desarrollo territorial
- De regulación del ordenamiento espacial
- De la tendencia a una economía diversificada
- Del ordenamiento del sistema vial, tránsito y transporte
- De gobernabilidad y participación efectiva de la comunidad

#### **Artículo 19. De las políticas de sostenibilidad ambiental**

Se determinan como políticas de sostenibilidad ambiental las siguientes:

- El municipio promoverá el ordenamiento ambiental del territorio teniendo en cuenta las microcuencas hidrográficas definidas en la formulación rural.
- Se propenderá por la mitigación de la contaminación del agua, del suelo, del aire, sonora y visual del territorio.
- Se propenderá por un adecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos producto de las actividades generadas en el sector urbano y rural.
- Se promoverán acciones tendientes al uso eficiente y ahorro del agua así como la búsqueda de nuevos abastecimientos —superficiales y subterráneos— y retenciones de agua lluvia, en torno a una solución óptima del servicio de agua potable para la cabecera urbana y el resto del Municipio, igual para la producción agropecuaria.
- Se mitigarán los daños ambientales y las amenazas de inundación a la población del sector urbano mediante la canalización de la quebrada Las Raíces y La Angula, en el decurso por el área urbana, con el fin de mejorar su velocidad de desplazamiento y ampliar su cauce.
- Se mitigarán los daños causados por inundaciones del río Lebrija en los centros poblados de Vanegas y El Conchal, promoviendo la reubicación de dicho asentamiento, priorizando el de Vanegas
- Se propenderá por la recuperación del espacio público existente y se ampliarán los índices relacionados con éste. En las áreas de nuevos desarrollos se exigirá como mínimo 15 m<sup>2</sup> de espacio público por habitante y para las zonas de mejoramiento integral en la vigencia del EOT se tenderá a la adopción de esta medida.

#### **Artículo 20. Política de liderazgo de ordenamiento ambiental del territorio especialmente la microcuenca hidrográfica de la Angula Alta**

Se basa en las estrategias que a continuación se definen:

- Se elaborará un plan de manejo sobre los asentamientos allí existentes.
- Serán declaradas zonas de protección las rondas de los ríos y quebradas con un aislamiento, a lado y lado del cauce de 30 metros en la zona rural y de 15 metros en la zona urbana a partir de la cota máxima de inundación; y 100 m a la redonda de los nacimientos de fuentes de agua, medidos a partir de su periferia.
- Ubicar en los lugares señalados en el mapa de servicios especiales las plantas de tratamiento de aguas residuales y los sitios de disposición final de residuos sólidos y escombros.

**Artículo 21. Política tendiente a propender por la mitigación de la contaminación del agua, del suelo, del aire, sonora y visual del territorio**

Se apoya en las siguientes estrategias:

- Se propenderá por la calidad ambiental urbana, teniendo en cuenta criterios como perfiles viales, aislamientos, habitabilidad, accesibilidad y publicidad visual exterior.
- Las aguas residuales del municipio serán tratadas antes de ser vertidas a los cuerpos de agua.
- El municipio propiciará el manejo integral de los residuos sólidos y líquidos orgánicos.
- Se reglamentará el uso de residuos sólidos y líquidos orgánicos tratados para la agricultura orgánica.
- Se exigirá el establecimiento de barreras o medidas mitigadoras contra olores y el ruido producido por actividades productivas como galpones, porquerizas, y/o recreacionales.

**Artículo 22. Política orientada a propender por un adecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos, producto de las actividades generadas en el sector urbano y rural**

Se compone de las siguientes estrategias:

- Se diseñará y fomentará el tratamiento de residuos sólidos orgánicos para la obtención de abono.
- Para las zonas de nuevos desarrollos (suelos de expansión urbana) se construirá alcantarillado separado de aguas lluvias y residuales.
- Los residuos sólidos y/o líquidos orgánicos no deberán ser incorporados a los suelos, sin previo proceso de descomposición y adecuación.
- Los vertimientos de los afluentes a los cuerpos de agua deben estar en condiciones iguales o mejores al cuerpo de agua o a la fuente de donde fueron tomados inicialmente.
- Se fomentarán procesos de producción más limpia en la actividad agroindustrial.
- En últimas se aplicará la norma de "quien contamina responde por ello y en consecuencia descontamina".

- En un plazo de 4 años a partir de la promulgación de este ordenamiento, los agentes productores de residuos sólidos y/o líquidos orgánicos de origen avícola y porcícola deberán garantizar que el suministro de éstos, destinados al uso agrícola se haga en condiciones de descomposición biológica adecuada. El alcalde reglamentará los mecanismos que garanticen dicho objetivo y definirá los instrumentos coercitivos apropiados. En todo caso el agente productor será el responsable por el uso inadecuado de materia orgánica sin descomponer.
- El alcalde junto con la autoridad ambiental, reglamentará y controlará, de acuerdo con las normas ambientales, lo concerniente a transporte, movilidad y almacenamiento de residuos sólidos y/o líquidos orgánicos sin descomponer.

**Artículo 23. Política encaminada a promover acciones tendientes al uso eficiente y ahorro del agua así como la búsqueda de nuevos abastecimientos**

Se apoya en las siguientes estrategias:

- Elaborar un estudio de oferta hídrica y demanda social del recurso.
- Realizar un seguimiento y monitoreo de la calidad de las corrientes.
- Identificar y fomentar las tecnologías apropiadas para la reutilización del agua.
- Establecer medidas económicas y educativas que incentiven el uso eficiente y ahorro del agua, evitando su uso irracional.
- Apoyar y favorecer las políticas nacionales para reglamentar el acceso a la disponibilidad de agua.
- Proponer a las autoridades ambientales la adopción de políticas y acciones que favorezcan la retención de aguas lluvias, la protección de bosques y el establecimiento de microbosques productores de agua.
- Promover la proyección y recuperación de la microcuenca de La Negra, como fuente futura para el aprovisionamiento del casco urbano y veredal.
- Promover la retención de aguas para el consumo humano y la producción agropecuaria.

**Artículo 24. Políticas de desarrollo territorial**

Se determinan como políticas de desarrollo territorial las siguientes:

- Regulación del ordenamiento espacial para permitir al municipio lograr un desarrollo armónico y homogéneo en las zonas conformadas por la división social comunitaria del territorio tanto urbana como rural, en concordancia con la planeación ambiental por microcuencas.
- Promover una economía diversificada que obedezca a un sistema general que garantice una equilibrada presencia de actividades en las diferentes áreas del municipio.
- Ordenar el sistema de vías, tránsito y transporte de tal manera que se propicie el mejoramiento de la movilidad general del municipio, conectado con los circuitos viales nacionales y a su vez con las áreas rurales.



### **Artículo 25. Política de regulación del ordenamiento espacial**

Para facilitar un desarrollo armónico y homogéneo en las zonas tanto urbana como rural se proponen las siguientes estrategias:

- Aplicar criterios físicos, culturales, socioeconómicos y espaciales para determinar la estructura y división política veredal según la participación de la comunidad.
- Estructurar la planeación, ejecución y control dentro del territorio rural según las veredas comunales, y concertar los planes y proyectos de éstas dentro de los objetivos de regulación de la acción ambiental por microcuencas.
- Estructurar la planeación, ejecución y control dentro del territorio urbano por la organización en barrios. En todo caso, el área urbana actuará en concordancia con los objetivos de regulación de la acción ambiental por microcuencas e igualmente será responsable de su sostenibilidad.

### **Artículo 26. Política tendiente a una economía diversificada**

Busca establecer un sistema general que garantice una presencia equilibrada de actividades económicas en las diferentes áreas del municipio, y se basa en las siguientes estrategias:

- Apoyo a la fami, micro, pequeña y mediana empresa, mediante políticas de apoyo en asesorías, convenios interinstitucionales con el Sena, Acopi, ONGs y/o instituciones internacionales.
- Apoyo a la fami, micro, pequeña y mediana empresa mediante políticas fiscales como rebajas de impuestos predial y de industria y comercio y plusvalía, entre otras, que se establezcan legalmente en el municipio.
- Facilitar el establecimiento de fami, micro, pequeña y mediana empresas de bajo impacto ambiental y físico en lugares dispersos del municipio, con previa autorización de la autoridad ambiental, para impedir conflictos de orden social y ambiental, promoviendo procesos de desarrollo desconcentrados que generen empleo en condiciones competitivas.
- Promover actividades productivas de género y para población discapacitada.
- Favorecer los procesos de agregación de valor a los productos y materias primas que se generen en los distintos sectores de la economía municipal.
- Promover la industria del turismo en el municipio mediante reglamentaciones, capacitaciones y estímulo a la generación de la infraestructura mínima que apoye dicho proceso.
- Estimular la capacitación de la fuerza laboral para los distintos sectores económicos del municipio.
- Reglamentar el comercio recreativo de manera que obtenga condiciones de desarrollo sin generar conflictos ambientales con el entorno social y físico.
- Introducir tecnologías agropecuarias de punta de producción ambiental sostenible, para incursionar en los mercados nacionales e internacionales especializados.

- Promover las cadenas productivas para garantizar la competitividad, introduciendo entre otras, cadenas agroforestales.

#### **Artículo 27. Política ordenadora del sistema vial, tránsito y transporte**

La misión es propiciar el mejoramiento de la movilidad general del municipio mediante una propuesta general sobre el sistema vial de acuerdo con los siguientes criterios:

- Garantizar la propuesta de ocupación y de estructura urbana, definiéndola en función de las necesidades de la comunidad del municipio.
- Garantizar la continuidad vial entre los diferentes sectores del municipio.
- Categorizar las vías de acuerdo a su función.
- Promover rutas intramunicipales, que estarán a cargo de las empresas de transporte municipal.
- Restringir el tráfico de vehículos pesados en el casco urbano y en algunos sectores rurales del municipio, según reglamentación expedida por la autoridad municipal.
- Complementar el sistema vial con modalidades de transporte alterno como el teleférico para avanzar en competitividad e integración regional.

#### **Artículo 28. Política de gobernabilidad y participación efectiva de la comunidad**

El objetivo es garantizar la presencia efectiva de la administración municipal en todo el ámbito territorial, para —en cumplimiento de la Constitución Nacional y las leyes— aplicar los programas y proyectos concertados con la comunidad; se basa en las siguientes estrategias:

- Promover la cultura de convivencia ciudadana como fundamento esencial para garantizar el desarrollo integral del ente territorial.
- Garantizar la participación ciudadana como única herramienta válida para construir la convivencia ciudadana y crear sentido de pertenencia.
- Modernizar la administración municipal para garantizar la eficiencia y eficacia de su actividad.
- Socializar la realidad del ente territorial para que la comunidad tenga un conocimiento veraz y pueda tomar decisiones con bases ciertas.
- Aplicar las políticas de género y de atención a la población más vulnerable con los criterios de priorización objetiva según la estratificación.
- Realizar la planeación municipal con criterios de concertación, ejecución y control con la comunidad.
- Promover la concertación y participación de la comunidad, la empresa privada y la administración municipal, en la solución de los problemas del municipio.

### **SUBTÍTULO 2. DECISIONES TERRITORIALES**

## Capítulo 1. Clasificación del territorio

### Artículo 29. De la clasificación del territorio

Con el fin de orientar la ocupación del territorio, el Esquema de Ordenamiento Territorial clasifica el municipio de Lebrija en suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección de conformidad con los criterios establecidos en la ley 388 de 1998 capítulo IV, artículos 30 al 35. Tal como se señala en el mapa de clasificación del suelo.

### Artículo 30. Suelo urbano

Corresponde al área del municipio de Lebrija delimitada por el perímetro urbano, con una extensión territorial de 133.4 Has, destinada a la localización de usos urbanos, dotadas de las redes primarios de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía e infraestructura vial que posibilitan su urbanización y/o construcción. Adicionalmente hacen parte del suelo urbano las áreas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación. Tal como se señala en el mapa de clasificación del suelo.

El perímetro urbano del Municipio de Lebrija, se conforma considerando lo definido por la Ley 388 de 1997 Capítulo IV, Artículo 31. "constituyen las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos las áreas que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, alcantarillado y energía; y en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios".

**Parágrafo:** El suelo urbano de los centros poblados de Portugal, Uribe Uribe, Vanegas y El Conchal tienen definido su perímetro urbano de acuerdo con el perímetro sanitario, tienen una extensión territorial de 20,75 Ha.

### Artículo 31. Suelo de expansión urbana

Correspondiente al suelo que por sus características presenta potencial para ser habilitado para uso urbano durante el período de vigencia del E. O. T., con una extensión territorial de 93.95 Has, incluida el área del expansión de Sol Naciente. Tal como se señala en el mapa de clasificación del suelo.

Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso, se desarrollan mediante planes parciales y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se haya cumplido con los requerimientos, con el fin de lograr una planificación integral del territorio.

**Parágrafo:** Al conjunto del área de expansión urbana de Sol Naciente se le mantendrá dicha condición hasta el vencimiento de la licencia urbanística establecida para dicho predio. De no lograr este objetivo pasará a suelo suburbano al cual se le puede dar un uso recreacional como predominante para un parque ecológico de impacto regional o metropolitano. El área que no cubra el parque podrá dedicarse a parcelaciones de vivienda suburbana.

Forman parte de este suelo las siguientes áreas:

Área 1. Al norte junto al proyecto Cuzamán, limitando con la vía que conduce a la parcelación Granjas de Bella Vista, con un caño que se dirige hacia el sector subnormal El Porvenir, y cierra, al final de éste, contra el barrio María Paz. Igualmente, a partir de la calle 12, con la quebrada el Chirilí hacia el oriente hasta incluir el proyecto de vivienda de interés social que se encuentra en trámite. Este sector quedará limitando por el área rural con los predios Nos. 00-008-389; 00-008-390; 00-008-391; 00-008-392; 00-008-053; 00-008-207; 00-008-206; 00-008-192.

Área 2. Al Sur-occidente, desde la vía regional hasta encontrar el caño de Las Mirlas hasta la intersección de dicho caño con vía hacia La Puente con la calle 5ª; desciende por la carrera 7 hasta la calle 7; se toma esta calle hasta la esquina suroccidental del predio 01-00-0072-0001 hasta el lindero del predio 01-00-0070-0014, por cuyo lindero occidental se continúa hasta llegar a la vía nacional, y por esta hasta encontrar la carrera 12, y por ésta hasta encontrar calle 6 y cerrar ahí la zona de expansión.

Área 3. Al oriente de la cabecera municipal, tal como aparece en el mapa urbano de tratamientos y uso del suelo.

Área 4. Sector Sol naciente, tal como se halla señalado en el mapa de usos del suelo.

### **Artículo 32. Suelo de desarrollo rural**

Corresponde a las áreas que serán destinadas al desarrollo de actividades agropecuarias, agroforestales, forestales y de explotación de los recursos naturales con una extensión territorial de 40.194,4 Has. Forman parte de este suelo todas aquellas zonas diferentes al suelo urbano y de expansión urbana. Tal como se señala en el mapa de clasificación del suelo.

### **Artículo 33. Suelo suburbano**

Dentro del suelo de desarrollo rural aparece la categoría de suelo suburbano, consistente en aquel suelo rural en el cual se mezclan los usos del suelo y las formas del campo y de la ciudad, que podrán ser objeto de desarrollo en cuanto garanticen la autosuficiencia en disponibilidad del recurso de agua y de disposición final de residuos sólidos y líquidos. Como tal se consideran las parcelaciones de vivienda existentes y el área que a partir del punto de encuentro de la vía Bucaramanga – Barrancabermeja con la que se dirige hacia el aeropuerto, que tienen condición de suburbana con uso recreacional. Tal como se señala en el mapa de clasificación del suelo.

### **Artículo 34. Suelo de protección y de importancia ambiental**

Está constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones del suelo del presente acuerdo que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse; según el Artículo 83 del Decreto 2811 de 1974. Tienen una extensión de 13.387.47 has,

**Parágrafo Primero.** Los usos de estos suelos pueden ser ajustadas de acuerdo con posteriores estudios sobre determinación de zonas específicas de amenaza por inundación, deslizamientos, entre otros, al igual que las zonas de reserva para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo Segundo.** Hacen parte del suelo de protección los inmuebles declarados como Patrimonio Histórico Cultural y Arquitectónico.

**Parágrafo Tercero.** Solo se permitirá la construcción de obras con carácter paisajístico que a su vez sirvan de control ambiental. En ningún caso, las zonas de protección podrán ser incluidas como área de cesión. El suelo de protección podrá destinarse a bosques, adecuaciones ambientales para protección urbana, eventuales obras de servicios públicos, obras de control

de erosión, control de causas, estabilización de taludes, reforestación y mantenimiento sobre cada una de las estructuras.

## **Capítulo 2. Sistemas estructurantes del territorio**

### **Subcapítulo 1. Sistema vial general**

#### **Artículo 35. Del sistema vial general**

Este sistema está formado por las vías nacionales, regionales, urbanas y las de relación urbano – rural. Las vías, además de servir como estructura funcional de conexión, de y con la cabecera municipal, se constituyen en uno de los elementos de mayor impacto ambiental en la topografía del Municipio, generan cortes y taludes que aumentan la discontinuidad de los sistemas hídrico y fisiográfico e incrementan los riesgos de deslizamiento y erosión.

En el sistema vial general se clasifican las vías de acuerdo a su papel en la dinámica territorial, es decir, su funcionalidad y localización además de sus características técnicas. Tal como se señala en el mapa vial.

#### **Artículo 36. De la clasificación de las vías**

1. Vías nacionales existentes: Son vías que hacen parte del sistema nacional que permiten la accesibilidad y conexión funcional con el Área Metropolitana y otras ciudades. Para el caso de Lebrija es:
  - Vía Bucaramanga – Troncal del Magdalena Medio, Barrancabermeja.
2. Vías Regionales: Son vías con función de conexión regional sobre las que aparecen usos urbanos con alto impacto. Estas vías también son de interés regional, las cuales son:
  - Lebrija- Sabana de Torres (Responsabilidad del departamento)
  - Lebrija-San Vicente
  - Lebrija-Girón (Motoso, El Pantano, principalmente.)
  - Perimetral de Palonegro
3. Vías municipales: Son vías de impacto municipal con funciones de conexión urbana y urbano - rural sobre las que aparecen usos urbanos. Estas vías están clasificadas como intermunicipales, intramunicipales, carreteras y caminos.
4. Vías rurales se clasifican de acuerdo a su jerarquía o grado de importancia dentro de la movilidad y la integración de la zona rural. En dicha clasificación encontramos las vías primarias, vías secundarias, vías terciarias y caminos.
  - Vías primarias. Aquellas integradoras de las veredas, que a su vez permiten la comunicación entre varias veredas.
  - Vías secundarias. Permiten el acceso directo a las veredas desde las vías primarias.
  - Vías terciarias. A partir de las vías primarias y secundarias posibilitan la comunicación hacia los diferentes predios.
  - Caminos. Permiten la movilidad peatonal y animal y pueden cruzar grandes extensiones del territorio, convirtiéndose en vías de carácter inter-municipal o inter-regional.
5. Vías urbanas: Compuesto por el sistema vial arterial y la red vial local. Son las encargadas de

dar soporte al flujo vehicular dentro del perímetro urbano.

- Vía urbana regional: Vía Bucaramanga – Barrancabermeja
  - Vía urbana municipal: Conducen el tráfico automotor a las diversas veredas del municipio, como: vía a Betania, vía a la Laguna, vía a Rayitos, vía a Manchadores, vía La Popa – Palonegro.
  - Vía urbana principal: Genera polo de atracción de la actividad urbana y conduce el tráfico lento del casco urbano. Son articuladoras.
  - Vías urbanas internas: Comunican las áreas de vivienda con las articuladoras.
  - Vías interna local: Conformadas por las calles de circulación general de los barrios y urbanizaciones y son de uso vehicular.
  - Vías peatonales: Permiten la circulación de peatones.
6. Vía aérea: Modo de comunicación de efecto nacional y regional importante.
  7. Vía ducto: Sistema de comunicación para el transporte de productos derivados del petróleo, de importante efecto regional y para el Área Metropolitana de Bucaramanga.
  8. Vía férrea: Compuesta por la estructura férrea, que se halla en desuso, y puede ser suplida a futuro por la Supervía.
  9. Vía aérea. Parte importante de la integración municipal y regional con el país y el extranjero.

### **Artículo 37. Del sistema férreo**

Al municipio de Lebrija le corresponde reglamentar sobre los componentes del sistema férreo que actúan dentro de su jurisdicción. En tal sentido se acogen las directrices determinadas en la Ley 76 de 1920, Decreto 1075 de 1954, Ley 146 de 1963, Decreto 1344 de 1970, Resolución 063 de 1964, Decreto 909 de 1976, Decreto 167 de 1972, y la normatividad departamental al respecto.

El sistema férreo es un servicio público para el transporte de pasajeros y carga; no obstante, los encargados de él en la vía que surca el municipio no cumplen con dicha función. Corresponde entonces a las autoridades nacionales, pues es de su ámbito, hacer cumplir dicha obligación. Se fijan, de acuerdo a la ley, sobre el ancho de la franja del corredor férreo, los siguientes aspectos:

**Parágrafo Primero:** En los terrenos contiguos a la zona del ferrocarril no se podrán ejecutar, a una distancia de menos de 20 metros a partir del eje de la vía, labores como excavaciones, represas, estanques, explotaciones de canteras y otras semejantes.

**Parágrafo Segundo:** En la franja del corredor férreo (zona de seguridad) no podrán plantarse árboles a una distancia menor de doce (12) metros del eje de la vía.

**Parágrafo Tercero:** Las líneas de los ferrocarriles de servicio público son vías arterias principales.

**Parágrafo Cuarto:** En conformidad a la ley, las estaciones del ferrocarril existentes dentro de la circunscripción municipal, a saber: Conchal, Vanegas y Chuspas, son monumentos nacionales. Corresponde el mantenimiento y recuperación de las mismas al ente encargado de administrar

dichos bienes en propiedad, así como a las entidades nacionales encargadas de dicha función.

#### **Artículo 38. Del sistema vial y de transporte**

Se enfoca al mejoramiento de la movilidad territorial fortaleciendo la comunicación entre los diferentes sectores de la municipalidad, y las regiones aledañas, a través del desarrollo de nuevos proyectos viales y la ampliación de vías existentes.

### **Subcapítulo 2. Sistema de Servicios Públicos**

#### **Artículo 39. Del sistema de servicios públicos**

El EOT, propone políticas y acciones para garantizar el cubrimiento de los servicios públicos básicos en las áreas en que se presentan deficiencias en la prestación de alguno de ellos y en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o zonas de expansión, en la búsqueda del crecimiento equilibrado del territorio y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

#### **Artículo 40. De las políticas de servicios públicos**

Garantizar el cubrimiento de los servicios públicos básicos en las áreas en que presenten deficiencias y en aquellas destinadas a nuevas áreas de desarrollo, las cuales están limitadas según la disponibilidad de agua para consumo y tratamiento de aguas residuales.

#### **Artículo 41. De las acciones para garantizar los servicios públicos**

Con el fin de garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios básicos, se adoptan las siguientes acciones:

- Establecer mecanismos interinstitucionales que permitan una coordinación adecuada entre las diferentes entidades y empresas de servicios públicos en la intervención que cada una de ellas debe tener en los procesos de planeación y ejecución de actuaciones urbanísticas.
- Establecer mecanismos que permitan la ejecución y financiación de las obras para la instalación de redes primarias de servicios públicos de manera simultánea con las obras del Plan Vial respectivas.
- Definir las fuentes para el suministro de agua potable en el mediano y largo plazo.

**Parágrafo:** A partir de la fecha las licencias de urbanismo y construcción que se aprueben deberán contribuir para la compra de tierras con destino a la protección de la micro cuenca aportante, así:

1. Dos (2) salarios mínimos legales mensuales por vivienda en las zonas de expansión adjuntas a la cabecera municipal, si no es vivienda de interés social tipos 1, 2 y 3.
2. Medio (1/2) salario mínimo legal mensual por vivienda de interés social tipos 1, 2 y 3, dentro del perímetro urbano y zona de expansión de la cabecera municipal.
3. Un (1) salario mínimo legal mensual por vivienda para proyectos iguales o menores a tres unidades de vivienda, que se desarrollen en el perímetro urbano de la cabecera municipal.
4. Dos (2) salarios mínimos legales mensuales por vivienda para proyectos mayores de tres unidades de vivienda que se desarrollen dentro del perímetro urbano de la cabecera

municipal.

5. Tres (3) salarios mínimos legales mensuales por vivienda en el perímetro de expansión urbana Sol Naciente en caso de que se consolide el proceso de desarrollo urbano.

**Artículo 42. De los sectores urbanos en donde la cobertura de servicios públicos básicos es parcial o no existe.**

En aquellos sectores en donde la cobertura de servicios públicos básicos es parcial o no existe, debe garantizarse la dotación de sus redes matrices, bien sea mediante los proyectos de expansión de las empresas prestadoras de dichos servicios o mediante la intervención de capital privado; esta última modalidad se puede considerar como autoprestación de servicios, la cual debe considerar la recolección, disposición y tratamiento de residuos y aguas residuales, el abastecimiento de agua potable y la dotación de energía eléctrica a los habitantes del sector, entre otros.

**Artículo 43. De la disposición de agua potable**

Como los niveles actuales de almacenamiento en la represa de Piedras Negras solo alcanzan para cubrir la demanda de una población de 18.000 habitantes, cualquier incremento de demanda de servicios obliga a aumentar la capacidad de almacenamiento de la mencionada represa o a generar otras fuentes de abastecimiento.

**Artículo 44. De las políticas y acciones para la disposición de agua potable**

Las políticas y acciones a desarrollar son las siguientes:

- Mantener vigente los proyectos de reposición y adecuación de la red de Acueducto y Alcantarillado en la zona urbana del municipio
- En caso de necesidad buscar esquemas de construcción, operación, mantenimiento y administración de los sistemas de acueducto con inversionistas regionales o institucionales que posean la capacidad económica y operacional de ese tipo de proyectos. El municipio de Lebrija podrá ser parte integrante de estos esquemas como promotor y/o como componente de las inversiones. Con los nuevos mecanismos de participación, la operación deberá garantizar la cobertura del servicio público por lo menos en los porcentajes exigidos por la legislación colombiana en materia de agua potable y saneamiento básico.

**Artículo 45. Del sistema de alcantarillado**

El sistema de alcantarillado de Lebrija deberá adecuarse a las exigencias de la autoridad ambiental (CDMB) para mitigar y/o evitar el conflicto ambiental originado por las descargas desordenadas de origen doméstico y de las actividades económicas existentes en el área urbana sobre las corrientes de aguas.

**Artículo 46. De las acciones a desarrollar en el sistema de alcantarillado**

Dentro de las acciones a desarrollar en el sistema de alcantarillado se tienen:

- Ejecutar las fases de renovación del alcantarillado del casco urbano, así como construir y mantener sistemas efectivos de alcantarillado en centros poblados.
- Contemplar la posibilidad de estructurar mecanismos de participación económica de sectores públicos o privados para la construcción, operación y administración de las plantas de tratamiento dentro de un marco sostenible, sustentable y con unos parámetros económicos atractivos para los inversionistas y con tarifas convenientes para



los usuarios del sistema en el Municipio de Lebrija. Con los nuevos mecanismos de participación, la operación deberá garantizar la cobertura del servicio por lo menos en los porcentajes exigidos por la legislación colombiana en materia de Agua potable y Saneamiento Básico.

- Realizar las investigaciones correspondientes a plantas de tratamiento de aguas residuales e implantar las que mejores condiciones técnicas, económicas y ambientales ofrezcan. Se deben tener en cuenta los precios de la inversión, los costos de operación y mantenimiento, los índices de precio por contaminante retirado, los índices de remoción, los índices de contaminación perimetral y los costos de predios, entre otros, de acuerdo con los parámetros de la CDMB.
- La empresa prestadora del servicio de alcantarillado dispondrán de zonas para el tratamiento de las aguas residuales incluyendo los aislamientos necesarios, en el área señalada en el EOT.

#### **Artículo 47. Del servicio de energía eléctrica**

Se gestionará con la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica la modernización y adecuación del servicio a las necesidades de la población.

#### **Artículo 48. De las acciones a desarrollar en el servicio de energía eléctrica**

Dentro de las acciones a desarrollar en el servicio de energía eléctrica, se tienen:

- Promover la expansión y adecuación del suministro de energía eléctrica de acuerdo con las áreas de desarrollo propuestas dentro del EOT de Lebrija.
- Promover la subterranización de redes de media tensión y de baja tensión para las zonas de nuevos desarrollos, siendo de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de las áreas de expansión y en los planes parciales.
- Promover el mejoramiento y adecuación del servicio y suministro de energía a las necesidades de las actividades económicas en el área urbana y rural.

#### **Artículo 49. Del servicio de aseo**

La Empresa de Servicios Públicos de Lebrija o quien haga sus veces fomentará en la ciudadanía la cultura del aseo, por medio de campañas como la de reciclaje en la fuente, liderando programas con participación ciudadana, lo que constituirá el comienzo del proceso de cambio de mentalidad de la comunidad hacia la protección de su entorno de convivencia, el medio ambiente urbano, y todo lo que ello involucra. Igualmente promover una cultura de la "No basura", según la normatividad de servicios públicos.

#### **Artículo 50. De las acciones a desarrollar en el servicio de aseo**

Dentro de las acciones a desarrollar en el servicio de aseo, se tienen:

- Fomentar la separación en la fuente de los diferentes tipos de residuos, contribuyendo a desarrollar una cultura de aseo en los habitantes del territorio municipal, además de la creación de empleos.
- Racionalizar y optimizar las rutas de recolección de basuras que presentan deficiencias en la recolección por sitios de difícil acceso, así como la ampliación del perímetro de cubrimiento del servicio que permita integrar las nuevas zonas de desarrollo propuestas dentro del EOT.
- Las Empresas de Servicios Públicos o quien haga sus veces controlará el manejo adecuado de residuos hospitalarios y peligrosos del Hospital y droguerías y demás entidades prestadoras de servicios de salud.
- La empresa prestadora del servicio de aseo dispondrá de zonas para la disposición final

de los residuos sólidos incluyendo los aislamientos necesarios. Se establecerán sistemas de tratamiento de residuos sólidos o se realizarán estas tareas mediante convenios con entes públicos o privados municipales o regionales, dentro del ámbito municipal o en otras entidades territoriales.

- Fomentar la participación de la empresa privada en la prestación del servicio del aseo.

### **Subcapítulo 3. Sistema general de espacio público**

#### **Artículo 51. Del sistema general de espacio público**

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

El espacio destinado a zonas verdes y recreativas urbanas, se concibe como una respuesta a las necesidades del área urbana para alcanzar la cobertura del déficit cualitativo actual, mejorar el paisaje urbano, la calidad de vida y permitir una circulación peatonal.

El espacio público contempla elementos naturales y artificiales, como los señalados en la ley 9 de 1989 y Decreto 1504 de 1998 y demás normas que los reglamenten.

#### **Artículo 52. De las acciones para el sistema general de espacio público**

De esta manera se adoptan las siguientes acciones para el sistema general de espacio público:

- Estructurar un plan estratégico de espacio público, que contribuya a una proyección del mismo para un horizonte de más de 12 años.
- Recuperación del espacio público, a través de: demarcación y señalización vial, recuperación de zonas de cesión tipo A y B; creación de parques urbanos, vecinales, ecológicos, promoción y ejecución de parqueaderos públicos, construcción y/o ampliación de andenes.
- Articulación del espacio urbano mediante el sistema verde incorporando el sistema ambiental y del espacio público como soporte de las actuaciones urbanas y del desarrollo económico y social para asegurar sostenibilidad.
- Integrar al sistema del espacio público áreas libres generadas por la topografía y el sistema hidrográfico.
- Elevar los estándares de espacio público por habitante en especial de parques y zonas recreativas de uso público.
- Las zonas recreativas de uso público deben responder a los siguientes criterios: no podrán estar encerradas en forma tal que se restrinja o se prive el ingreso a la ciudadanía en general; no podrán tener ningún tipo de barrera arquitectónica que limite su uso a los limitados visuales o a los minusválidos; el uso pasivo de una zona recreativa está supeditado a su conservación ecológica y a la idoneidad del espacio. El deporte es una forma de recreación, debe aumentarse el número de escenarios deportivos; deben igualmente estimularse los desarrollos de espacios para la recreación pasiva especialmente condicionada para los disminuidos o discapacitados físicos, la niñez y la tercera edad.

### **Artículo 53. De los elementos constitutivos del espacio público**

Son elementos constitutivos del espacio público los siguientes:

- Elementos constitutivos naturales
- Elementos constitutivos artificiales o contruidos
- Elementos Complementarios

### **Artículo 54. De los elementos constitutivos naturales**

Hacen parte de los elementos constitutivos naturales del municipio de Lebrija las siguientes áreas:

- Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas
- Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico
- Áreas y recursos de especial interés ambiental, científico y paisajístico

**Parágrafo primero.** El municipio promoverá los estudios correspondientes para la conservación, protección y preservación del sistema orográfico o de montañas y levantará un inventario de la fauna y la flora del territorio municipal para ejecutar planes de protección, teniendo en cuenta el realizado por la CDMB para la microcuenca de la Quebrada La Angula.

**Parágrafo segundo.** El alcalde municipal queda facultado para establecer convenios con los municipios de Girón, Sabana de Torres, Rionegro y entidades públicas y/o privadas para adelantar los estudios mencionados en el artículo anterior.

### **Artículo 55. De los elementos constitutivos artificiales o contruidos**

Hacen parte de los elementos constitutivos artificiales o contruidos del municipio de Lebrija las siguientes áreas:

- Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular
- Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro
- Área de antejardines de propiedad privada.

### **Artículo 56. De los elementos complementarios de espacio público**

Hacen parte de los elementos complementarios del espacio público los siguientes componentes:

- Componentes de la vegetación natural e intervenida: elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
- Componentes del amoblamiento urbano:
  - Mobiliario.
  - Elementos de comunicación tales como: lugares de interés, informadores de temperatura, (estación de monitoreo ambiental), teléfonos, carteleras locales, pendones y pasacalles autorizados.
  - Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, las tapas de alcantarillado y las cajas de teléfonos.
  - Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, las bancas, asientos y los monumentos, etc
  - Elementos de servicio tales como: ciccleteros, surtidores de agua .
  - Elementos de salud e higiene tales como: canecas para reciclar las basuras y

- baños.
- Elementos de seguridad, tales como: barandas y pasamanos, hidrantes, cerramientos etc.
- Elementos de recreación tales como los juegos infantiles
- Señalización.
- Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.
- Elementos de señalización aérea.

#### **Artículo 57. De la clasificación del espacio público**

Dentro de la clasificación del espacio público del territorio de Lebrija se encuentran:

- Sistema Hidrográfico. Conformado por el cauce natural de los cuerpos de agua, tales como ríos, quebradas, cañadas y afloramientos de agua, junto con las áreas y elementos naturales que se requieran para su protección y preservación ambiental, es decir, las rondas hídricas y las zonas de manejo y preservación de las mismas.
- Sistema Orográfico. Determinado por las áreas de reserva ambiental determinadas por el EOT de Lebrija
- Parques y zonas recreacionales. Se encuentran los sitios de uso público y cesiones fruto de los procesos de desarrollo como los parques y los espacios paisajísticos que generalmente se encuentran delimitados por vías.

#### **Artículo 58. Del sistema hidrográfico**

El territorio de Lebrija se considera una fuente rica del recurso agua. En su zona rural cuenta con innumerables nacimientos y afloramientos naturales de agua que sirven para el consumo y el desarrollo de las actividades de esta región.

#### **Artículo 59. Del inventario hídrico del territorio**

El sistema hídrico del territorio de Lebrija, se subdivide en:

- Subcuenca del Río Lebrija
- Río Sucio
- Microcuencas de:
  - Torcoroma-Piedra Azul,
  - La Angula-Las Lajas,
  - La Cútiga
  - Montevideo-Vanegas
  - Doradas
  - Chuspas
  - Vega de Pato
  - La Leona
  - La Negra

#### **Artículo 60. De la oferta ambiental**

Dentro de la oferta ambiental del territorio se encuentran:

- Los miradores hacia Bucaramanga;
- Las microcuencas señaladas;
- Los bosques existentes;
- El pozo del Águila;

- El pozo de la Dicha;
- El bañadero El Gallego.

#### **Artículo 61. De la valoración y sus elementos del patrimonio**

El reconocimiento de los elementos significativos del patrimonio urbano, crea la necesidad de efectuar la valoración por medio de un estudio que incorpore al componente cultural con criterios establecidos que caracterizan la estructura física, a través del tiempo.

Son elementos de valoración urbana y rural:

- El trazado y sus elementos: Las vías, las calles las manzanas, los espacios libres constituidos por los parques.
- El entorno y los elementos naturales: El paisaje, los cursos y cuerpos de agua, la vegetación, la arborización.
- Los edificios públicos, cívicos y representativos de las actividades ciudadanas: La alcaldía, la iglesia San Pedro Apóstol.
- Los equipamientos colectivos: El hospital, el colegios y escuelas, el cementerio , plaza de mercado, el matadero público.
- El espacio edificado: Constituido en general por las edificaciones destinadas a la vivienda y otras actividades urbanas.

#### **Artículo 62. De la conservación histórica**

Se aplica a los inmuebles individuales, conjuntos urbanos, manzanas o costados de éstas los cuales constituyen testimonios representativos de una determinada época histórica mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos.

- Hospital de la Guerra de los Mil Días
- Las ruinas de la iglesia de Cantabria
- Las estaciones del Ferrocarril
- La Iglesia San Pedro Apóstol

#### **Artículo 63. De la conservación arquitectónica.**

Estos elementos, debido a sus valores arquitectónicos, topológicos, morfológicos o estructurales, constituyen muestras valiosas que han permanecido en el proceso de transformación del municipio y por ello merecen ser protegidos y mantenidos, destacándose según mapa de tratamientos :

- Costado de manzana de la calle 11 entre carreras 7 y 9
- [Colegio Integrado Nuestra Señora de las Mercedes](#)
- Palacio Municipal.

**Parágrafo:** Con el fin de proteger el patrimonio histórico y referente histórico de la comunidad representado en el templo San Pedro Apóstol, se reubicará a corto plazo el puesto de policía que se halla actualmente en uno de sus costados.

#### **Artículo 64. De las áreas de reserva, conservación y protección**

El EOT del municipio de Lebrija busca desarrollar su potencial ambiental, aprovechando las oportunidades que brinda el territorio para conformar un paisaje urbano y rural caracterizado por la arborización y la incorporación de valores paisajísticos al desarrollo urbano, para que estructuren el sistema ambiental como, los cerros, ríos y quebradas, las zonas forestales y

agrícolas, vinculados a una red de espacios de fácil acceso a la población para el goce y disfrute de la naturaleza, al igual que un hábitat libre de amenazas y riesgos de origen natural, que proteja la vida de sus habitantes.

Para lograr este objetivo, el municipio junto con la autoridad ambiental protegerá las áreas de reserva e implementará la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y la defensa del paisaje, conforme a lo dispuesto en la ley 99 de 1993, el decreto presidencial 1539 de junio 12 de 1997, código de recursos naturales y la resolución 614 de 1999 de la CDMB.

#### **Artículo 65. De las áreas de reserva o protección**

Son las áreas en las cuales es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano y rural, además están incluidas las zonas para la futura construcción o ampliación de obras públicas o ejecución de programas que contengan inversión pública. Dentro de estas áreas de reserva se encuentran:

- Zona de reserva para parque
- Zona de Reserva Vial
- Zona de Reserva para Equipamiento y Servicios Públicos

#### **Artículo 66. De las zona de reserva para parque**

Son áreas de uso público con fines de recreación y ornamentación para la comunidad. Los parques y zonas verdes que tienen el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual. Por tanto, solo podrán ser encerradas, para efectos de mantenimiento de los valores ambientales, paisajísticos y urbanísticos, garantizando las formas ordenadas de recreación activa a las que se destinan.

#### **Artículo 67. De las zona de reserva vial**

Son las áreas, franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura ampliación o construcción de vías públicas, que resulten del plan vial que se debe desarrollar. Las zonas de reserva vial tienen que prever el espacio público vial del municipio, con miras a su paulatina consolidación.

#### **Artículo 68. De las zonas de reserva para equipamiento y servicios públicos**

Son las áreas, franjas de terreno, necesarias para la futura construcción o ampliación, como aislamiento para el trazado de redes de alta tensión, acueducto, tanques de almacenamiento, alcantarillado, aislamientos para plantas de tratamiento, oleoductos, gasoductos, entre otros. Se determinarán las zonas de reserva para el servicio público, con base a los estudios técnicos que presenten las empresas y entidades encargadas de la prestación de los respectivos servicios para su respectiva afectación predial y aprobación por la entidad competente.

#### **Artículo 69. De la conservación y protección de los recursos naturales del sector rural**

Son áreas que presentan una elevada fragilidad ecológica y en su mayoría se encuentran en el sector rural; la designación como tal busca la conservación y manejo de los recursos renovables.

### **Subcapítulo 4. Áreas de Protección**

#### **Artículo 70. De la protección de la cuenca de los ríos y quebradas**

El objetivo fundamental es conciliar sus posibles usos como: abastecimiento de agua, energía, uso agrícola, uso industrial.

En la zona rural el aislamiento de los ríos y quebradas será de 30 (treinta) metros a lado y lado a partir de la cota máxima de inundación; en el sector urbano, el aislamiento será de 15 (quince) metros a lado y lado a partir de la cota máxima de inundación, planteándose la posibilidad de desarrollar una vía paisajística de borde, respetando el aislamiento propuesto, permitiendo ejercer el control y para evitar la proliferación y la ocupación de estas áreas ya sea por vivienda subnormal e industria ilegal.

**Parágrafo Primero:** Las dos modalidades de rondas son necesarias para la rectificación, control ambiental y equilibrio ecológico de las mismas y a su vez para elevar los niveles y la calidad del espacio público efectivo en el municipio.

**Parágrafo Segundo:** Las estructuras que puedan plantearse hacia un futuro y que realicen la labor de defensa de las quebradas y canales de escorrentía, control de erosión de cualquier tipo, ampliación de zonas duras se deben consultar previamente a la autoridad ambiental para conceptualizar en los aspectos técnicos, consulta que deben hacer los interesados.

#### **Artículo 71. Del estudio en las zonas de riesgo**

El objetivo es reducir el riesgo o eliminarlo, en tal sentido la prevención de desastres se convierte en instrumento planificador del desarrollo que permite intervenir las limitaciones impuestas por el riesgo y evitar que la acción humana produzca desastres, para lo cual se requiere realizar un estudio para la determinación de la zonificación de amenaza y riesgo por deslizamientos e inundaciones para el municipio de Lebríja, para lo cual se tendrá en cuenta la zonificación preliminar que hace el Esquema de Ordenamiento.

#### **Artículo 72. Del comité local de emergencias**

El alcalde en concordancia con el Comité Local de Emergencia elaborará los planes de prevención de desastres e identificación de riesgos a través de inventarios municipales, para eliminar o reducir los niveles de riesgo, como lo establece el Decreto 919 de 1989.

#### **Artículo 73. Definición de áreas de amenaza**

Para el municipio de Lebríja se define como áreas de amenaza aquellas zonas que presentan susceptibilidad alta a los procesos o fenómenos de remoción en masa, inundación, represamiento y sismicidad, como resultado del análisis geológico con base en la correlación de información de morfometría, geomorfología, dirección de las pendientes, forma de las pendientes, relieve interno, densidad de drenaje, suelos, intensidad de erosión, alturas, uso del suelo, clima, zonas de vida y actividades antrópicas.

#### **Artículo 74. Del monitoreo de áreas de amenaza**

Se debe implementar un sistema de información de riesgos que permita la actualización permanente de estudios, tratamientos y gestión de los mismos, bajo la coordinación de la Secretaría de Planeación y la concurrencia del Comité Local de Emergencias.

#### **Artículo 75. De las amenazas naturales por inundación**

Los asentamientos humanos tanto legales como ilegales localizados en áreas urbanas que se encuentran en amenaza alta de inundación por desbordamiento de cauces naturales de los ríos y quebradas, deberán ser relocalizados en el corto y mediano plazo de la vigencia de este EOT con el fin de evitar la ocurrencia de catástrofes que pueden comprometer la vida y los bienes de estos ciudadanos.

La zonas de mayor amenaza es la localizada en el Centro poblado de Vanegas y en la cabecera municipal se presentan zonas de amenaza media, como el barrio San Jorge, que exigen medidas para la mitigación y control de inundaciones, tales como canalización para proteger y acelerar el flujo de agua, y rediseños de redes de acueducto y alcantarillado.

#### **Artículo 76. Medidas para prevenir y mitigar las amenazas naturales por inundación**

Las medidas para prevenir y mitigar las amenazas naturales por inundación son:

- Medidas Estructurales: Consistentes en la adecuación hidráulica de las quebradas, en donde se requiera se llevará a cabo la construcción de obras de drenaje de aguas residuales y aguas lluvias.
- Medidas no Estructurales: Consistentes en la aplicación de programas de inspección y mantenimiento del sistema de alcantarillado y de las obras de control de inundaciones, al igual que los planes de emergencia de preparación para las inundaciones, monitoreo y alarma, medidas de post- inundación y programas de educación a la comunidad.

**Parágrafo Primero.** El centro poblado del Conchal que sufre efectos de inundación se debe reubicar hacia el costado sur de la "Supervía" una vez ésta sea construida.

#### **Artículo 77. De las medidas estructurales para la mitigación de amenazas de inundación en la zona urbana y en las zonas aledañas.**

Se establecen como prioritario las siguientes medidas:

- Despeje de rondas.
- Adecuación y conservación de rondas.
- Construcción y mejoramiento de las redes de alcantarillado sanitario y pluvial.
- Canalización de las quebradas que atraviesan el casco urbano.

#### **Artículo 78. De las amenazas naturales y antrópicas**

Los asentamientos humanos ubicados en sectores con amenaza de deslizamiento deben ser reubicados, o deben adelantarse las obras de infraestructura necesarias para mitigar la amenaza.

Entre los sectores con amenaza natural o antrópicas se encuentran en lo rural:

- Sector de la ladera del Cerro el Paraíso, donde se ubica un asentamiento subnormal del mismo nombre.
- Ladera Oriental y el escarpe en la parte superior de la ladera occidental del Filo de la Paz o sector de La Giralda
- Ladera oriental y occidental del cerro Los Naranjos, en especial sobre la vía a Sabana de Torres, entre La Sorda y la finca Las Palmas, cerca de la Y a El Centenario.
- Área de taludes ubicados al margen de la vía que comunica con la ciudad de Barrancabermeja, entre los sectores de Brisas y La Renta.
- Cabecera de la quebrada La Leona (vereda Cerro La Aurora).

**Parágrafo Primero;** Otras zonas de amenazas naturales y antrópicas se encuentran consignadas en el Documento Técnico de Soporte del presente Acuerdo.



**Parágrafo Segundo:** Corresponde a las autoridades competentes establecer los niveles de prioridad frente a la amenaza. Estas áreas tendrán restricción de uso, control de las poblaciones bovinas y caprinas y requieren un apropiado manejo para su utilización en la realización de obras de infraestructura.

#### **Artículo 79. De la obligatoriedad de análisis de riesgo**

Todas las entidades públicas y privadas encargadas de la prestación de los servicios públicos, que ejecuten obras de gran magnitud o que desarrollen actividades industriales o de cualquier naturaleza que sean peligrosas o de alto riesgo, así como las que específicamente determine el Comité Local de Emergencia, deberán realizar análisis de riesgos, que contemplen y determinen la probabilidad de ocurrencia de desastres en sus áreas de jurisdicción o de influencia.

#### **Artículo 80. De las zonas prioritarias sujetas a análisis de riesgo**

La Secretaría de Planeación Municipal y el Comité Local de Emergencia, coordinarán y centralizarán progresivamente los estudios para mantener actualizada la información que permita definir amenazas mitigable y no mitigable en la totalidad de las áreas del municipio de Lebríja.

#### **Artículo 81. De la reubicación de asentamientos humanos ubicados en zona de amenaza alta**

Para la reubicación de zonas de amenaza alta en el municipio se plantea lo siguiente:

- Dar prioridad a los programas de reubicación de las familias localizadas en zonas de amenaza alta no mitigable por inundación, deslizamiento y fallas geológicas identificadas por el EOT.
- Las zonas de expansión planteadas en el sector oriental, tendrán prioridad para ser utilizada en el corto y mediano plazo en la reubicación de las familias localizadas en zonas de amenaza.
- El municipio gestionará y promoverá los programas y proyectos de vivienda de las familias ubicadas en las zonas de amenaza.
- Incluir en el programa de reubicación los asentamientos humanos localizados en las áreas requeridas para la construcción de obras de mitigación de riesgo, de beneficio común.

#### **Artículo 82. De la protección de las zonas desalojadas por amenaza**

Los predios adquiridos por la administración municipal, en el programa de reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de amenaza deberán ser demarcados y señalizados, para evitar su ocupación y ejecutar en ellas programas de protección ambiental, para su manejo.

**Parágrafo.** Los predios adquiridos por el desalojo en las zonas de amenaza tendrán la posibilidad de convertirse en parques ecológicos para lo cual el municipio desarrollará el proyecto.

### **Capítulo 3. División político administrativa urbana y rural**

#### **Artículo 83. De la división político administrativa urbana y rural**

El concepto formal del municipio como entidad administrativa señala que éste es un territorio con sus habitantes sometido a la jurisdicción del alcalde; siendo por lo tanto sus componentes:

el territorio, la población y la administración; con un enfoque orgánico e integral, el municipio además de lo anterior es una organización en movimiento de los aspectos económicos, sociales, políticos, culturales, que posee una institución administrativa para mejorar las condiciones de vida de la población.

Con el propósito de buscar mecanismos que acerquen a la administración municipal con las comunidades, se han constituido las Juntas de Acción Comunal como un instrumento importante y representativo de las comunidades ante los órganos de poder.

A partir de la adopción del presente acuerdo se legitima la división política del municipio en su área rural en veredas comunales, y en el área urbana en barrios como fue concertado con la comunidad en las diferentes etapas de diagnóstico y formulación del EOT. (Ver planos veredal y de barrios)

### **TITULO III. COMPONENTE URBANO**

#### **SUBTÍTULO 1. EL MODELO TERRITORIAL URBANO**

##### **Capítulo 1. Zonas del modelo territorial**

###### **Artículo 84. De la definición del modelo territorial**

Para definir el modelo territorial se tienen en cuenta las características topográficas, físicas y las actividades generadas en este momento en el ámbito territorial. Hacen parte del modelo territorial las zonas urbanas actuales según se referencian en el plano de barrios.

##### **Capítulo 2. Las políticas urbanas**

###### **Artículo 85. De la políticas generales urbanas**

- Orientar el crecimiento urbano en vivienda a partir de la utilización plena de las áreas residenciales actuales, en cuanto a ocupación de lotes donde la máxima densidad habitacional no sobrepase los 200 hab/ha.
- Favorecer un crecimiento urbano desconcentrado, para facilitar un desarrollo de vivienda a precios accesibles para los sectores menos favorecidos.
- Desarrollar la estructura urbana, sujeta a normas de urbanismo y a la proyección técnica sobre la dotación de servicios públicos y equipamientos requeridos en las áreas de consolidación urbana y expansión.
- Transformar las fuentes hídricas presentes en el área urbana (quebradas La Popa, Las Raíces, La Angula, Las Mirlas, El Chirilí, Buenavista), en elementos ambientales estructurantes.
- Mejorar y optimizar la infraestructura y características de servicios públicos (agua potable, alcantarillado, aseo) y sociales (salud, recreación, educación) para toda la población urbana – rural.

###### **Artículo 86. Políticas de vivienda**

- Promover el desarrollo de programas y proyectos de oferta de vivienda de interés social que estén destinados a población con ingresos por debajo de cuatro salarios mínimos legales vigentes con énfasis en la población con ingresos de menos a dos salarios mínimos legales.

Con formato: Numeración y viñetas

- Reubicar a los pobladores del sector subnormal conocido como Altos del Paraíso, las viviendas dispersas junto al Centro Educativo Cuzamán y mejoramiento integral a los sectores que lo requieren.
- Fortalecer el desarrollo de asociaciones comunitarias de vivienda, para que pueda asumir el desarrollo y la implementación de una política de vivienda de interés social.
- Mejorar los estándares de calidad de vivienda y de oferta de espacio público en los proyectos de vivienda de interés social.

**Parágrafo:** El lote mínimo para proyectos de vivienda de interés social será de 60 mts<sup>2</sup> para vivienda de dos habitaciones.

#### **Artículo 87. Políticas sobre el medio ambiente**

Hace referencia a las orientaciones para garantizar un medio ambiente sano a nivel urbano y en ese sentido mejorar la calidad de vida de la población. Estas son:

- Mitigar el impacto causado por los vertimientos de aguas residuales urbanas a las quebradas Las Raíces, La Angula y el Río Lebrija, como factor fundamental para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, mediante su saneamiento, recuperación y la dotación de la infraestructura adecuada para el tratamiento de las aguas residuales.
- Restringir y controlar el desarrollo de obras de construcción de porquerizas y galpones avícolas en el sector urbano.
- Rescatar y convertir en elementos estructurantes del paisaje urbano el sistema hídrico, mediante su delimitación, incorporación al espacio público, especialmente el asociado a la quebrada Las Raíces.

Con formato: Numeración y viñetas

## **SUBTITULO 2. SISTEMAS GENERALES**

### **Capítulo 1. Equipamientos urbanos**

#### **Artículo 88. Del concepto**

Son edificaciones destinadas a la prestación de servicios sociales y asistenciales en el área urbana. Con el fin de reglamentar y localizar los equipamientos urbanos, se clasifican en términos de su impacto, funcionalidad, accesibilidad y compatibilidad con otros usos.

Los equipamientos urbanos están dirigidos a dotar al municipio de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales con las demás actividades, así como a proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral en el conjunto de la ciudad. Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto.

#### **Artículo 89. Políticas para la localización de equipamientos**

Constituyen las pautas para la ubicación de los equipamientos urbanos municipales:

- Localizar los equipamientos urbanos en función de su cobertura y el desarrollo de futuras áreas de expansión de acuerdo a la magnitud de su impacto, funcionalidad, accesibilidad y compatibilidad con otros usos. Las áreas de expansión que se incorporen pueden resolver en forma autosuficiente las necesidades de equipamientos, los cuales deben estar incluidos en los planes parciales respectivos.
- Gestionar la integración subregional para la ubicación, manejo, administración y desarrollo de equipamientos de alto impacto y de los servicios públicos.

Con formato: Numeración y viñetas

- Optimizar la infraestructura escolar existente, básica primaria y secundaria. Igualmente avanzar hacia el desarrollo de nueva infraestructura educativa en las áreas urbanas, hasta los niveles de cobertura tecnológica.
- Adecuar la infraestructura para la organización comercial de mercadeo.
- Reubicar los equipamientos de seguridad a cargo de la policía, a zonas que no afecten a la ciudadanía y se garantice la salvaguardia de la institución.
- Fortalecimiento de la infraestructura institucional.

#### **Artículo 90. De la clasificación de los equipamientos urbanos según su naturaleza**

El sistema de equipamientos urbano esta conformado por:

- a. Los equipamientos institucionales del grupo 1: Son equipamientos de bajo impacto, compatibles y requeridos en zonas de vivienda, esta conformados en el área urbana por los siguientes:
  - Educación: Colegio Nuestra Señora de las Mercedes
  - Culto: Iglesias
  - Comunicación: Telecom
  - Recreativos existentes
- b. Los equipamientos institucionales del grupo 2: Son edificaciones que por su magnitud e impacto urbano tienen restricciones de localización. Los que se reubiquen se llevarán a áreas institucionales o rurales aptas por su impacto rural.
  - Administrativos: Edificio alcaldía municipal
  - Seguridad: Cuartel de policía
  - Comunicaciones: Telecom
  - Educación: Centro Educativo Cuzamán
  - Asistencial: Hospital San Juan de Dios
  - Económicos: Plaza de mercado, matadero
  - Funerarios: Cementerio
  - Otros: Planta del acueducto, Planta de tratamiento de residuos sólidos, Planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), Escombrera municipal

### **Capítulo 2. Sistema de servicios públicos**

#### **Artículo 91. De las políticas para la prestación de los servicios públicos**

- Articular las políticas de expansión de los sistemas de servicios públicos al modelo territorial propuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial, para el sector urbano no construido y las zonas de expansión.
- Optimizar la cobertura y prestación de los distintos servicios públicos mediante un proceso sostenido de mejoramiento y ampliación de la infraestructura y la calidad.
- Adoptar políticas y convenios regionales o intermunicipales que permitan incrementar, optimizar y garantizar servicios públicos esenciales para la población actual y el crecimiento futuro.
- Promover el establecimiento de sistemas de acueductos para zonas de expansión o áreas de parcelación que la puedan obtener mediante retenciones o perforación de pozos profundos, al igual que para las aguas residuales y los residuos sólidos.

#### **Artículo 92. Del sistema de servicios públicos**

Adoptar el sistema de servicios públicos mediante las siguientes acciones:

- Renovar el plan de expansión de cobertura de agua potable y actualizar en los modelos de ampliación del acueducto, las áreas adicionales de desarrollo, con el fin de promover el adelanto de una nueva tecnología, que conlleve a la eficiencia en los procesos de tratamiento y en la prestación del servicio.
- Incorporar las áreas de desarrollo propuestas por el EOT de Lebrija, al sistema actual de alcantarillado, contemplando la posibilidad de estructurar los mecanismos de participación económica para garantizar la cobertura del servicio público, creando de esta manera condiciones técnicas, económicas y de remoción óptimas.
- Proyectar las necesidades de expansión del servicio de energía eléctrica de acuerdo con las áreas de desarrollo propuestas dentro del EOT de Lebrija, para constituir programas, posibilidades técnicas y económicas del paso de redes aéreas a redes subterráneas de baja y media tensión, de alumbrado público, de teléfonos y de señales de televisión en el municipio.

### **Capítulo 3. El sistema vial**

#### **Subcapítulo 1. Movilidad y Transporte**

#### **Artículo 93. De la política de movilidad**

Las políticas de movilidad se convierten en las directrices que deben orientar la acción sectorial en lo referente al sistema vial, el transporte y el tránsito urbano.

Mejorar las condiciones de movilidad y conectividad interna del casco urbano mediante el mejoramiento y construcción de andenes, control de calles peatonales, ampliación de vías, construcción de calles peatonales y construcción de las vías internas necesarias para los procesos de urbanismo.

Consolidar la Carrera 7ª, desde la vía regional hasta la salida a Betania, por su doble función de vía de ingreso y de comunicación con las veredas. De la misma manera, las calles 10, 11 y 12 deben ser preservadas en su carácter integrador del área urbana, mediante el mantenimiento de la carpeta de rodadura, la ampliación y rescate de los andenes y la prohibición del estacionamiento de vehículos sobre las mismas, para facilitar el flujo vehicular. En forma similar, la carrera 9ª debe ser regulada para que no se obstruya el tránsito.

Ampliar y mejorar los puentes de la malla vial urbana sobre la quebrada Las Raíces, para garantizar la seguridad de los peatones, así como la construcción del puente junto al barrio La Popa, para encausar el flujo vehicular pesado fuera del casco urbano. Construcción de los

puentes peatonales sobre la vía Bucaramanga – Barrancabermeja, para facilitar el flujo vehicular y brindar seguridad a los habitantes.

#### **Artículo 94. De la expansión vial territorial**

El desarrollo de nuevos proyectos viales en esta área está condicionado a su proceso de poblamiento y deben ejecutarse en la medida de las necesidades de comunicación de la población existente y la proyectada, garantizando el desarrollo equilibrado del territorio.

#### **Artículo 95. Vías locales urbanas**

Las vías que sean planteadas en los nuevos proyectos de desarrollo intensivos en vivienda tendrán la siguiente reglamentación:

Perfil vial: mínimo 12 m

Calzada: ancho mínimo 5 m (puede ser de 6 m)

Vía peatonal: 1.5 m a cada lado de la calzada

Zona verde: mínimo, 1.5 m a cada lado y contigua a la calzada

#### **Artículo 96. Ampliación de la red vial**

Con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y brindar seguridad a la movilidad vehicular, se construirán vías nuevas, así:

<b>Dirección</b>	<b>Ancho calzada</b>	<b>Andenes</b>	<b>Zona verde</b>
Circunvalar María Paz	6.0 m	1.5 m	1.5 m
Perimetral Cerro la Popa-Vía Central	7.0 m	1.0 m	1.5 m
Carrera 8 desde la calle 15 hacia el norte	6.0 m	1.5 m	1.5 m
Carrera 7 entre calle 13 y 16	6.0 m	1.0 m	0

### **Subcapítulo 2. Clasificación Vial Urbana**

#### **Artículo 97. De la clasificación vial urbana**

Con base en las capacidades, función y uso dentro de la estructura urbana y con respecto a los elementos urbanísticos y ambientales, el sistema vial urbano se clasifica en:

Vía urbana regional (V1): Conformada por el sector de la vía regional Bucaramanga – Barrancabermeja.

Vías urbanas municipales (V2): Algunas de las vías cumplen con la función de comunicación de la cabecera municipio con las veredas.

Vías urbanas principales (V3):

- Vía regional hasta la calle 15, que da acceso al hospital, puesto de policía y sectores residenciales.
- Carrera 9 desde la vía regional hasta la calle 13.
- Carrera 12 desde la calle 8 hasta la calle 13.
- Calle 11 desde la carrera 7 hasta la carrera 13.
- Calle 12 desde la carrera 7 hasta la vía regional.
- Calle 13 desde la carrera 7 hasta la ubicación del proyecto Cuzamán.

- Calles 11 y 12 soportan los desplazamientos vehiculares y peatonales internos más densos, debido a que sobre estas vías existen además los centros comerciales e institucionales de mayor relevancia, incluidas iglesia, colegio y alcaldía municipal.

Vías urbanas internas (V4): Las demás vías que comunican a partir de las urbanas principales hacia el interior de los barrios o urbanizaciones conforman las vías internas.

Vía interna local (V5): Conformados por las calles de circulación general de los barrios y urbanizaciones. Son de uso vehicular.

Vías peatonales: Son las existentes en el interior de urbanizaciones o barrios, para uso peatonal, restringida para los vehículos, que se estructuran con áreas de encuentro y áreas verdes. Igualmente se consideran como tales los andenes paralelos a las vías vehiculares.

**Parágrafo Primero:** Las vías peatonales deberán tener un ancho mínimo de 6 metros para una longitud máxima de la calle peatonal de 80 metros. Las calles peatonales deberán ser circulaciones continuas de vía vehicular a vía vehicular. Las circulaciones duras que se planteen a lo largo de la peatonal tendrán un ancho mínimo de 1.5 m y un máximo de 1,8 m.

**Parágrafo Segundo:** Las zonas verdes que se planteen a lo largo de la peatonal no podrán tener cerramientos ni cubrimientos superficiales ni aéreos.

**Parágrafo Tercero:** Las vías internas de los nuevos desarrollos deberán estar articuladas a la malla vial actual y deberá permitir la continuidad del tráfico vehicular.

**Parágrafo Cuarto:** El trazado específico y las normas de diseño de las vías que conforman el sistema o malla vial serán fijados por la Secretaría de Planeación Municipal, con base en la clasificación propuesta en cuanto a longitud, secciones, prioridades y recomendaciones para el diseño que aparece en el artículo 96.

**Parágrafo Quinto:** Se prohíben las calles peatonales para desarrollo de cualquier programa de construcción de viviendas en los sectores comprendidos entre la carrera 13 y la carrera 5 y entre la calle 15 y la calle 10, hasta tanto no se realice el proceso de renovación de redes de acueducto y alcantarillado, y se haya construido la planta de tratamiento de aguas residuales.

### **Subcapítulo 3. Sistema de Vías Peatonales**

#### **Artículo 98. De la función de las vías peatonales**

Las vías peatonales deberán permitir la cómoda circulación de los peatones, brindándole el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del territorio.

#### **Artículo 99. De la integración de los espacios residuales al sistema de vías peatonales**

La recuperación de los espacios considerados como residuos, públicos y privados, tales como los interiores de las manzanas generados por los aislamientos posteriores entre las construcciones, pueden ser aprovechados transformándolos en pasajes peatonales o zonas verdes para hacerlos parte del sistema de espacio público, integrándolos así a la dinámica territorial del sistema de vías peatonales.

#### **Artículo 100. Reglamentación de las calles peatonales**

La construcción de las calles peatonales serán permitidas en los nuevos proyectos de desarrollo

para lo cual tendrán las siguientes dimensiones:

- Ancho mínimo 6 metros
- Longitud máxima de 80 metros
- Intersección de peatonales deben generar un espacio abierto de mínimo 144 m<sup>2</sup> con un lado menor de 12 m<sup>2</sup>.
- Las calles peatonales deberán ser circulaciones continuas de vía vehicular a vía vehicular.
- Las circulaciones duras que se planteen a lo largo de la peatonal tendrán un ancho mínimo de 1.5 m y un máximo de 1,8 m.
- Los voladizos que se planteen a lo largo de la calle peatonal no podrán afectar los 6 m mínimo de ancho reglamentado.
- Las zonas verdes que se planteen a lo largo de la peatonal no podrán tener cerramientos ni cubrimientos superficiales ni aéreos.
- En ningún caso una peatonal desembocará en otra peatonal.

#### Artículo 101. Del mejoramiento de vías peatonales existentes

El proceso de mejoramiento de las vías peatonales se enfoca en la ampliación de sus andenes, así:

NOMBRE	TRATAMIENTO	ANCHO
Calle 12, entre K 7 y vía regional	Ampliación de andenes	2 m
Calle 13, entre K 8 y 9	Ampliación de andenes, lado norte y sur	Continuidad de paramento
Calle 11, entre K 9 y 13	Ampliación de andenes	2 m
Calle 6	Construcción de andenes	1.50 m
K 12, entre calles 6 y 11	Ampliación y construcción de andenes	1.50 m
K 7, entre calles 13 y 15	Ampliación de andenes	1.00 m
K7 entre calles 8 y 12	Ampliación de andenes	2.00 m
K 9, entre calle 11 y Vía urbana regional	Ampliación de andenes	1.50 m
Vía a María Paz	Construcción de andenes	2.00 m
K 16	Construcción de andenes	2.00 m
Vía regional urbana, entre K 9 y Puente La Victoria	Construcción de andenes	1.50 m
Calle peatonal 8ª entre la vía regional y la K 7ª.	Recuperación y construcción	6 m
K 6B hasta la vía regional	Recuperación y apertura de la peatonal	Existente
Vía a Betania entre calle 15 intersección 5ª	Construcción de andenes	1.00 m

### SUBTÍTULO 3. ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO

#### Capítulo 1. Usos en la estructura urbana

##### Artículo 102. De la definición de uso

Es la utilización que se le da a los elementos de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas, dando prevalencia al interés general sobre el particular. Los usos tienen su fundamento en el derecho de la propiedad y en ejercicio de sus libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos



industriales, así como los usos dotacionales, que se sustraen de la actividad propiamente pública y ciertas formas específicas del uso y disfrute colectivo que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5 de la ley 9 de 1989.

### **Artículo 103. Del impacto de los usos en la estructura urbana**

El impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico. El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona o área y negativo, en el caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos. Por lo general los usos permitidos tienen ambas características; de suerte que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos.

Según el medio sobre el cual se produce el efecto, los impactos negativos pueden ser de 3 tipos:

- Impacto Ambiental. Se produce cuando se presenta deterioro del medio ambiente.
- Impacto Físico. Se produce cuando se alteran las condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas.
- Impacto Social. Se produce cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una comunidad, en virtud de una actividad urbana.

## **Capítulo 2. Usos urbanos**

### **Artículo 104. De la ocupación y usos del suelo urbano**

La ocupación y usos del suelo se llevará a cabo mediante las siguientes acciones:

- Reglamentar el desarrollo del área de expansión por medio de planes parciales y actuaciones urbanas que se legalizan por medio de licencias colectivas para que cumpla con las funciones determinadas en EOT.
- Generar procesos de redensificación en actividad residencial de sectores del suelo urbano construidos que por sus características físicas y funcionales permiten elevar los índices de habitabilidad.
- Efectuar y aplicar las actuaciones urbanas que conlleven al desarrollo integral del uso y ocupación de suelo, para suplir las deficiencias en espacio público y equipamientos comunitarios y urbanos.

### **Artículo 105. De la clasificación de los usos del suelo**

Los usos del suelo urbano se clasifican en cinco grupos que integran la totalidad de las actividades que se desarrollan:

- Uso Residencial
- Uso Comercio y de servicios
- Uso Institucional
- Uso Industrial
- Uso de Protección Ambiental

Cada una de estas clases de uso, de acuerdo al porcentaje o magnitud en que se presentan dentro de un sector o área determinada, puede actuar como uso principal o complementario.

### **Artículo 106. De la definición de los usos principales**

Se consideran usos principales los señalados como usos predominantes, que son los que determinan el carácter asignado a áreas o zonas de actividad especializada y pueden aparecer en el área, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o ubicación.

La posibilidad de desarrollo del uso principal está sujeta exclusivamente al cumplimiento de las normas referentes a la viabilidad de las estructuras.

#### **Artículo 107. De la definición de los usos complementarios**

Considera aquel que sin ser dominante complementa y sirve de apoyo para el buen desarrollo del uso principal.

Con formato: Numeración y viñetas

#### **Artículo 108. Usos prohibidos**

Se consideran usos prohibidos los que no se designan dentro de las áreas de actividad y son incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan riesgos de tipo ecológico y/o para la salud y la seguridad de la población.

#### **Artículo 109. Del uso residencial**

Se considera como zona de actividad residencial aquella prevista para uso predominantemente de vivienda como lugar de habitación. Dentro de ella existe la siguiente clasificación:

1. Vivienda Tradicional: Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente no subsidiada.
2. Vivienda de Interés Social: Actividad destinada al uso residencial, sujeta a las disposiciones gubernamentales establecidas para dicho uso.

#### **Artículo 110. De los usos comerciales y de servicios**

Son aquellos usos determinados al intercambio de bienes y servicios, de consumo doméstico requeridos por la comunidad o que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad urbana.

Las áreas destinadas a este tipo de uso serán desarrolladas sobre el área determinada por el mapa de usos.

**Parágrafo primero:** Para la clasificación de los establecimientos comerciales y/o de servicios, se tendrá en cuenta el impacto urbanístico y ambiental entre los que se encuentra intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere requerimientos de estacionamientos y áreas de carga y descarga, magnitud del área requerida, impacto psico-social negativo, impacto ambiental negativo en cuanto ruidos y olores que pueden producirse, riesgo a la salud y/o seguridad a los habitantes.

**Parágrafo segundo.** En todas las clases de usos comerciales se permite el funcionamiento de parqueaderos de servicio público.

#### **Artículo 111. Del comercio de cobertura local**

Son aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios de cubrimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad residentes de un sector y de bajo impacto urbano; no requieren gran área interna ni externa, no requiere expansión sobre el espacio público, no generan concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares. Es compatible con el uso residencial.

#### **Artículo 112. De las características del comercio de cobertura local**

El comercio de cobertura local presenta las siguientes características:

- No produce altos decibeles de ruido, ni olores ni efluentes contaminantes.
- Venta al detal de bienes de primera necesidad que no requieren zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.
- Actividades de venta de servicios de necesidad local.
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
- Poca o ninguna generación de empleo .
- Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.
- Tienen horarios laborales y de atención al público diurno, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.
- No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial.
- No requiere especialización de las edificaciones. Deben respetar los paramentos y conservar el espacio público libre de obstáculos y actividades.
- Las actividades inherentes al uso del establecimiento deben realizarse al interior del predio.
- No requiere ni genera usos complementarios

Por sus características generales se considera un comercio de bajo impacto, que por lo tanto puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso principal.

#### **Artículo 113. De los establecimientos comerciales de cobertura local**

Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos comerciales:

1. Bienes transables
  - Venta especializada de bienes al detal y de consumo diario: Alimentos y víveres, Dulcerías, frutas y legumbres, granos, productos lácteos, venta de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías y similares.
  - Artículos farmacéuticos y cosméticos: Farmacia y droguería
  - Artículos de uso variado al detal: misceláneas, cacharrerías, boutiques y pequeños almacenes afines.
  - Artículos de papelería y librería.
2. Servicios transables
  - Servicios personales: salones de belleza, peluquería.
  - Servicios alimenticios: cafeterías, fuentes de soda, heladerías.
  - Varios: Floristería y similares, Modistería, sastrería, estudios fotográficos, marqueterías, fotocopias.
  - Actividades mercantiles de ventas de servicios no especializados en general.

#### **Artículo 114. Comercio de cobertura zonal**

Son los establecimientos comerciales y/o servicios de mayor cubrimiento en el ámbito urbano, producen cierto nivel de impacto en el medio urbano por cuanto requieren: áreas mayores para su funcionamiento, necesitan vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón.

#### **Artículo 115. De los establecimientos comerciales de cobertura zonal**

Pertenece los siguientes establecimientos comerciales:

1. Bienes transables
  - Alimentos, ranchos y licores; supermercados.
  - Almacenes de vestuario y textiles en general.
  - Artículos para el Hogar
  - Salas de velación
  - Artículos de ferretería y construcción
  - Varios: artículos de cuero, artículos de joyería, relojerías, discos, librerías, artículos eléctricos y herramientas livianas, remontadora de calzado, reparación de electrodomésticos.
  
2. Servicios transables
  - Profesionales: Oficinas
  - Hoteles, residencias
  - Financieros: Agencias, bancos, corporaciones y otros establecimientos
  - Alimenticios: Restaurantes y cafeterías
  - Complementarios: Parqueaderos.
  - Actividades mercantiles de ventas de servicios especializados en general.

**Parágrafo:** Entiéndase por oficinas los espacios donde se desarrollan actividades comerciales de prestación de servicios administrativos profesionales, técnicos y financieros.

Artículo 116. Comercio regional y de influencia metropolitana Son aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios de alto impacto urbano y ambiental por cuanto requiere grandes áreas de ocupación, producen ruidos y/u olores molestos, no son compatibles con las viviendas.

Si bien el Municipio de Lebrija no hace parte del Área Metropolitana de Bucaramanga, presta algunos servicios especializados a ésta y a la región.

Artículo 117. De los establecimientos comerciales regional y de influencia metropolitana Pertenece los siguientes establecimientos comerciales:

1. Tipo Recreativo:
  - Tabernas, bares y discotecas de tipo metropolitano
  - Centros recreativos y restaurantes de impacto metropolitano
  - Canchas de tejo y bolo: se considera restringido su funcionamiento en zonas residenciales, y deberá contar con el visto bueno de los vecinos
  
2. Tipo cultural:
  - Proyecto educativo Cuzamán
  - Parque metropolitano ambiental y del patrimonio histórico

### 3. Transportes y Telecomunicaciones

- Estaciones de servicio: establecimiento dedicado únicamente a la comercialización de combustibles y lubricantes. Se regirán por la reglamentación establecida en el decreto 1521 de 1998.
- Aeropuerto Internacional de Palonegro
- Teleférico
- Antenas repetidoras

### 4. Comercio regional

- Distribuidora de aceites y lubricantes.
- Mayorista de insumos agrícolas y de construcción.
- Bodega de almacenamiento y depósito.
- Mantenimiento: talleres de reparación automotriz y de metalmecánica.

**Parágrafo:** Los bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, deben ubicarse a las distancias señaladas por la ley respecto a los inmuebles de uso dotacional (educación, salud, religioso, defensa y seguridad).

Artículo 118. Uso institucional dotacional Son los equipamientos urbanos requeridos para la prestación de los servicios sociales, asistenciales, económicos, administrativos, entre otros, fundamentales para el funcionamiento de la población; pueden ser de carácter público, privado o mixto.

Los usos dotacionales urbanos, según la naturaleza de sus funciones y el tipo de servicio que proporcionan, se clasifican en cuatro grupos principales que permiten la localización de los diferentes equipamientos: equipamientos comunitarios, de servicios urbanos, de servicios de recreación y turismo y de servicios especiales regionales de impacto metropolitano; a su vez los equipamientos se subdividen de acuerdo al rango de cobertura de las actividades de dotación: local, zonal y regional de impacto metropolitano.

### Artículo 119. Uso industrial

Es el destinado a la transformación de materias primas. Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran los siguientes aspectos: tamaño de la industria; teniendo en cuenta, número de empleados, capacidad instalada, área; clases de productos a elaborar e impacto urbanístico.

### Artículo 120. Industria grupo 1

Hace referencia a la industria de bajo impacto ambiental y físico que comprende labores de fabricación preferentemente manual y de carácter artesanal, que no requiere grandes depósitos de materiales, ni implique locales comerciales, ni avisos publicitarios. Pertenecen a este grupo los siguientes: tejido, artesanías, cerámicas, confecciones en áreas menores a 500 m<sup>2</sup> y el número de empleados inferior 30 empleados, galletas, pan, confites, postres y similares.

### Artículo 121. Industria grupo 2

Hace referencia a la industria de mediano impacto ambiental y físico compatible con otros usos, pero con restricciones de localización. Pertenecen a este grupo los siguientes: alimentos, carpintería, metal metálica, conservas, salsas y confecciones en áreas mayores a 500 m<sup>2</sup> y 30 o más empleados. Se ubica en bodegas y edificaciones especializadas dentro de la zona industrial.

Las industrias tipo 2 desarrollarán programas sectoriales de gestión y manejo ambiental, los cuales se registrarán por las disposiciones de las leyes y la autoridad ambiental.

### **Capítulo 3. Áreas de actividad**

#### **Artículo 122. De las áreas de actividad**

Para la asignación de los usos del suelo dentro del municipio de Lebrija, se establecen las áreas de desarrollo urbanístico como determinantes para la definición de las normas estructurales referentes a usos del suelo, de acuerdo a las tipologías de uso dentro del territorio urbano.

En concordancia con la estructura urbana determinada a partir del modelo territorial, se define las siguientes áreas de actividad:

- Áreas de actividad residencial
- Áreas de actividad comercial y de servicios
- Áreas de actividad institucional dotacional
- Áreas de actividad industrial
- Áreas de protección

#### **Artículo 123. De las áreas de actividad residencial**

Las áreas de actividad residencial designan el suelo como lugar de habitación y proporcionan alojamiento permanente a personas. En su interior posee usos principales y usos complementarios.

**Parágrafo.** Todos los usos que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios en la tabla del presente artículo, se consideran prohibidos.

Artículo 124. Áreas de actividad comercialLas áreas de actividad comercial son las que designan un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas.

Artículo 125. Áreas de actividad mixtaPermitida la mezcla de diversos usos: comercio, servicios y vivienda; admite empleo como actividad complementaria, asociada básicamente a microindustria de bajo impacto, comercio zonal e institucional local.

Artículo 126. Áreas de actividad especializadaDestinados a la localización de uso de carácter especializado para el desarrollo de actividades comerciales y productivas, en diversa intensidad. Se establecen los siguientes tipos:

Comercial y Comercio y transporte	Destinada a la venta de servicios y bienes.
Institucional	Destinada a la prestación de servicios a la comunidad.
Servicios	Destinada a comercio e institucional con bajo impacto ambiental y físico.
Industrial	Destinados a transformación y comercio de mediano impacto ambiental y físico.

En el entorno del parque principal se permite únicamente comercio de cobertura local de carácter turístico como fruterías, heladerías, cafeterías, papelería, dulcería, artesanías, estudios fotográficos, fotocopadoras.

**Parágrafo.** Todos los usos que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios en la tabla del presente artículo, se consideran prohibidos.

Artículo 127. Área de actividad institucional dotacionalEs la que designa el suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado.

Artículo 128. Institucional tipo 1Constituidos por los equipamientos urbanos de prestación de servicios básicos, de bajo impacto, compatibles y necesarios con vivienda, comprende los siguientes servicios:

- Educación
- Escuelas y colegios para máximo 100 alumnos
- Templos, capillas y Cultos Religiosos
- Social y cultural
- Salón comunal, hogares de bienestar, guarderías
- Asistencial
- Centro de Salud
- Recreativos
- Parque de barrio, juegos infantiles, canchas deportivas.

Los proyectos de tipo educacional social y cultural mayores a 100 alumnos deberán contener un estudio en materia de normas urbanísticas en cuanto a áreas, retrocesos, voladizos, zonas verdes y parqueaderos que serán estudiados por la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo 129. Institucional tipo 2Son equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a escala urbana que producen por su cubrimiento un impacto sobre el espacio público urbano, tienen restricción de localización, comprende los servicios como:

- Palacio municipal
- Plaza de mercado
- Iglesia, casa parroquial
- Colegio
- Cementerio

- Planta de acueducto
- Puesto de policía

Artículo 130. Institucional tipo 3Corresponde a este tipo los servicios especiales regionales de impacto metropolitano con alto impacto ambiental que solo podrán ser ubicados fuera del casco urbano del municipio y requieren de licencia ambiental por parte de la autoridad ambiental competente, como el matadero, planta de tratamiento de aguas residuales, plantas de disposición de residuos sólidos, escombreras.

**Parágrafo.** Todos los usos que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios en la tabla del presente artículo, se consideran prohibidos.

Artículo 131. Área de actividad industrialEs la que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para la producción de bienes o materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos y similares, independiente de cual sea su tecnología.

Todas las industrias o establecimientos que se localicen dentro de las áreas destinadas a la actividad industrial deberán elaborar un programa de gestión ambiental cuyas directrices y seguimiento corresponden a la autoridad ambiental – CDMB – y a la Secretaría de Planeación Municipal.

Dicho programa de gestión ambiental propenderá por la minimización de los residuos, emisiones, ruidos y vertimientos, la seguridad industrial, la disminución de los riesgos, el fomento de los procesos de auditoria ambiental y la armonización de las actividades con el entorno urbano, en defensa de la calidad ambiental y el desarrollo integral del territorio.

**Parágrafo.** Todos los usos que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios en la tabla del presente artículo, se consideran prohibidos.

Artículo 132. Áreas de protección urbanaCorresponde a aquellas áreas periféricas a corrientes hídricas ubicadas paralelamente a los cauces presentes en el área urbana y las laderas adyacentes al casco urbano dirigido a su protección. Lo conforman:

- Las zonas del cauce de las quebradas Las Raíces, La Popa, El Chirilí, La Angula, Las Miras, Buenavista, destinadas a la protección en su paso por la cabecera municipal, y en un sector para la integración de la comunidad mediante el parque lineal.
- Áreas de Protección de laderas, lotes dentro del área urbana, por sus características de susceptibilidad, pendientes y afectación directa.

### **Artículo 133. Matriz de impacto**

En la matriz de impacto se presenta de manera esquemática el modelo territorial adoptado para el área urbana.



## Capítulo 4. Centros Poblados

### Artículo 134. Definición de los Centros Poblados

Los centros poblados son aquellos asentamientos de más de 20 viviendas, que pertenecen a la categoría de suelo urbano. Todo centro poblado deberá contar con la infraestructura de espacio público, vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

### Artículo 135. Modelo territorial para los centros poblados

En consideración a las dinámicas de crecimiento de los centros poblados presentadas durante los últimos diez años, no es de esperarse un crecimiento en la mayoría de ellos, salvo en Portugal como consecuencia del mejoramiento de la infraestructura de servicios educativos y en El Conchal, ante el evento de que se construya la "Supervía".

La formulación específica de los centros poblados se dejará como un proyecto a realizar en el corto plazo; mientras se realice esta formulación, el desarrollo de estos corregimientos queda congelada.

## SUBTÍTULO 4. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

### Artículo 136. De los tratamientos urbanísticos

El tratamiento urbanístico, como mecanismo regulador del desarrollo, es el conjunto de normas y decisiones administrativas a aplicar [objetivos y procedimientos que gran y orientan la actuación pública y privada](#) en un área urbana determinada, para que ella defina o adecue sus actividades, en usos e intensidad, a la forma y a la estructura urbana propuesta.

Tiene como fin establecer la clase de intervención para las áreas homogéneas, a fin de regular el desarrollo de la estructura urbana, usos, intensidades y formas. Los aspectos que se permiten delimitar y definir el tratamiento de las áreas son los siguientes: Actividades económicas y los Aspectos físicos (capacidad de la infraestructura vial, equipamiento urbano, tipología residencial).

Para efectos de la clasificación y definición de los tratamientos se consideran los sectores urbanos en función de su desarrollo, así:

- [Zonas desarrolladas](#)
- [Zonas de desarrollo incompleto](#)
- [Zonas sin desarrollar](#)
- [Zonas de protección ambiental](#)

## Capítulo 4. Centros Poblados

### Artículo 134. Definición de los Centros Poblados

Los centros poblados son aquellos asentamientos de más de 20 viviendas, que pertenecen a la categoría de suelo urbano. Todo centro poblado deberá contar con la infraestructura de espacio público, vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

### Artículo 135. Modelo territorial para los centros poblados

En consideración a las dinámicas de crecimiento de los centros poblados presentadas durante los últimos diez años, no es de esperarse un crecimiento en la mayoría de ellos, salvo en Portugal como consecuencia del mejoramiento de la infraestructura de servicios educativos y en El Conchal, ante el evento de que se construya la "Supervía".

La formulación específica de los centros poblados se dejará como un proyecto a realizar en el corto plazo; mientras se realice esta formulación, el desarrollo de estos corregimientos queda congelada.

## SUBTÍTULO 4. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

### Artículo 136. De los tratamientos urbanísticos

El tratamiento urbanístico, como mecanismo regulador del desarrollo, es el conjunto de normas y decisiones administrativas a aplicar [objetivos y procedimientos que gran y orientan la actuación pública y privada](#) en un área urbana determinada, para que ella defina o adecue sus actividades, en usos e intensidad, a la forma y a la estructura urbana propuesta.

Tiene como fin establecer la clase de intervención para las áreas homogéneas, a fin de regular el desarrollo de la estructura urbana, usos, intensidades y formas. Los aspectos que se permiten delimitar y definir el tratamiento de las áreas son los siguientes: Actividades económicas y los Aspectos físicos (capacidad de la infraestructura vial, equipamiento urbano, tipología residencial).

Para efectos de la clasificación y definición de los tratamientos se consideran los sectores urbanos en función de su desarrollo, así:

- [Zonas desarrolladas](#)
- [Zonas de desarrollo incompleto](#)
- [Zonas sin desarrollar](#)
- [Zonas de protección ambiental](#)

## Capítulo 1. Zonas desarrolladas

### Artículo 137. Del tratamiento de conservación

Aplica para aquellos sectores o inmuebles [localizados en suelo urbano](#) que por sus condiciones urbanísticas, arquitectónicas o valor patrimonial, histórico [o testimonial](#) requieren de ser mantenidas bajo los parámetros en que fueron desarrollados, con el fin de garantizar la memoria urbana y el patrimonio del municipio.

Para el casco urbano del Municipio de Lebrija, se establecen dos tipos de conservación, la histórica y la arquitectónica.

Artículo 138. Conservación histórica El tratamiento de conservación histórica es una conservación monumental que se aplica a las edificaciones que poseen calidades de referente histórico en el ámbito de la conformación urbana de Lebrija y se han convertido en memoria y asiento cultural.

El municipio requiere la consolidación de la Iglesia San Pedro Apóstol como referentes históricos y su protección.

[El tratamiento de Monumentos Nacionales es una categoría especial dentro del tratamiento de conservación histórica y que constituyen muestras que han permanecido y sobrevivido en el proceso de transformación de la ciudad mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos.](#)

[En general los bienes naturales o accidentes geográficos declarados monumentos nacional son bienes de estricta conservación. Los monumentos nacionales existentes en el municipio son las estaciones del ferrocarril de Chuspas, Vanegas y El Conchal](#)

**Artículo 139. Conservación arquitectónica (CA)** Están sujetas a la conservación parcial de aquellos inmuebles que perteneciendo a las tipologías arquitectónicas tradicionales han sufrido intervenciones que los han modificado y deformado perdiendo sus características originales. Tienen como finalidad adecuar los inmuebles [individuales o conjuntos urbanos, manzanas o costados de éstas](#) a nuevos usos o actividades propias de la vida actual, permitiendo la recuperación de la edificación y manteniendo las condiciones conservando el respeto por los valores esenciales del tipo arquitectónico.

En Lebrija se aplica al costado de manzana de la calle 11 entre carreras 7 y 9 con posibilidad de renovación urbana para espacio público, [el Colegio Integrado Nuestra Señora de las Mercedes](#) y el Palacio Municipal.

#### **Artículo 140. Actualización (AC)**

[Es aquel orientado a los sectores con predios o lotes edificables no edificados o inmuebles susceptibles de ser demolidos para su reedificación o para su adecuación, situados en las zonas urbanas desarrolladas en los cuales se adopten normas que difieran a las normas originales del sector.](#)

[La actualización específica aplicada a conjuntos bajo el régimen de copropiedad que permite modificaciones de predio individual o colectivo que no modifique el índice de ocupación existentes.](#)

En el municipio se considera para actualización la totalidad del casco urbano excluyendo las zonas a las que se aplican los demás tratamientos.

#### **Artículo 141. Institucional (I)**

Este tratamiento se aplica a los predios de carácter público o privado en donde se prestan servicios comunitarios como educativos, salud, recreación, entre otros.

El cuartel de policía ubicado en cercanías a la Iglesia San Pedro Apóstol deberá ser reubicado por presentar amenaza por seguridad para la población.

#### **Artículo 142. Renovación urbana (RU)**

Es aquel orientado a los sectores localizados en las zonas centrales del suelo urbano que por haber sufrido grandes procesos de deterioro en su espacio público y por la obsolescencia de sus inmuebles, requieren de acciones integrales para su reconstrucción, incluyendo la modificación de su sistema predial y la generación adicional del espacio público. Podría implicar modificaciones en la división predial a nivel de manzana.

Se consideran áreas para renovación urbana las siguientes:

- Calle 12 entre carrera 7 y la vía regional
- Carrera 7 entre la calle 12 y la vía regional
- Carrera 9 entre la calle 12 y la vía regional
- Carrera 8 entre calles 11 y 12
- Calle 11 entre carrera 7 y 12
- Vía regional

Para el casco urbano del Municipio de Lebrija, las zonas de actividad comercial mixta señaladas en el mapa de tratamientos pueden edificar hasta 5 pisos con un frente mínimo de 12 mts y cada una de estas obras requieren estudios geotécnicos. Los costados inmediatos de la Iglesia San Pedro Apóstol, sólo podrán construir alturas de hasta tres (3) pisos, para conservar la preeminencia arquitectónica de la Iglesia.

Las acciones a desarrollar en estas zonas deben estar reglamentado a través de planes parciales definidos por la administración municipal o que responda a un estudio técnico determinado por la administración municipal. Así mismo, se deben considerar las normas urbanísticas del espacio público.

#### **Artículo 143. Preservación (P)**

Para el casco urbano del Municipio de Lebrija, se establecen dos tipos de preservación, la urbana y la ambiental.

#### **Artículo 144. Urbana (PU)**

Es aquel orientado en sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener el espacio público, los usos y estructuras actuales por estar adecuadas a la forma y estructura urbana propuesta, cualquier modificación o cambio urbanístico para estos sectores se debe hacer mediante una actuación urbanística.

En el municipio se determina el Barrio La Popa como para tratamiento de preservación urbana.

#### **Artículo 145. Ambiental (PA)**

Es aquel orientado en sectores que requieren normas tendientes a mantener y crear el espacio público y estructuras y los usos actuales por estar adecuadas a la forma y estructura propuesta. (parques zonales, locales existentes y los propuestos a nivel local, zonal y regional.)

Toda construcción aledaña a cuerpos de agua como ríos, quebradas y yacimientos entre otros deben considerar las medidas de aislamiento establecidas en las normas legales.

## Capítulo 2. Zonas de desarrollo incompleto

### Artículo 146. Mejoramiento integral (MI)

Es aquel orientado a los sectores localizados en suelo urbano o de expansión urbana con desarrollos incompletos y con carencias de uno o más servicios públicos, situados en zonas de riesgo mitigable, con carencias de equipamiento comunal y deficiencias de espacio público, los cuales requieren de acciones integrales para alcanzar niveles de desarrollo normal tanto en las viviendas como en su entorno. Corresponde a los barrios El Pesebre, Bella Vista y el núcleo El Porvenir, junto al barrio María Paz.

### Artículo 147. Consolidación (CS)

Es aquel orientado a los sectores habitados localizados en suelo urbano, que por estar en zonas de relativo riesgo mitigable deben ser controlados en su crecimiento, fraccionamiento y desarrollo; por lo tanto no se permite la construcción de viviendas adicionales. Se considera para el municipio el barrio Granjas de Campo Alegre.

### Artículo 148. Reubicación (RB)

Es aquel orientado a los sectores localizados en suelos urbanos, rurales o de expansión urbana, con desarrollos incompletos, con carencias de uno o más servicios públicos, situados en zonas de amenaza alta y que representan riesgo para la integridad de las comunidades que los habitan. Contiene las directrices y parámetros para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de amenaza alta para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación.

Los sectores considerados son las laderas de la invasión Altos del Paraíso y el Centro Poblado Vanegas.

## Capítulo 3. Zonas sin desarrollar

### Artículo 149. De las zonas sin desarrollar

Son zonas ubicadas en suelos urbanos o de expansión urbanos no urbanizados o en proceso de urbanización que no cuentan con servicios públicos los cuales deberán ser desarrolladas a través de acciones integrales (plan parcial) cuyas obras de infraestructura de servicios, cesiones, áreas de equipamiento comunal, entre otros, deberán ser asumidas por los urbanizadores.

Para efectos de la aplicación del tratamiento de desarrollo, los sectores considerados son: Villa Esperanza, Buenavista Campestre, Altos del Paraíso, Las Mirlas, Brisas de Campoalegre, Chirilí y Sol Naciente, así como algunos lotes de gran extensión localizados en los barrios María Paz y Cabecera del Llano.

Estas áreas deberán contar con plan parcial aprobado por la Secretaría de Planeación.

**Parágrafo primero:** Las áreas de cesión tipo A serán definidas en los planes parciales según los porcentajes establecidos en el tema de cesiones obligatorias exigidas por el municipio.

**Parágrafo segundo:** Las solicitudes de desarrollo en áreas con tratamiento de desarrollo podrá tramitarse a partir de los siguientes sistemas:

- Sistema de tramitación: Este se realizará para predios a incorporar en el proceso de urbanización a partir de un trazado general urbano definido para todo un sector o globo en el cual no se ha tramitado ningún tipo de desarrollo.

Sistema de tramitación predial : Se usará para predios a incorporarse al proceso de urbanización a partir de un trazado ya definido en un sector o globo en el cual ya se ha tramitado o incorporado otros desarrollos.

#### Artículo 150. De las zonas de protección ambiental

Es aquel orientado a las áreas de importancia ambiental que pertenecen al sistema hídrico urbano como son las rondas de ríos, quebradas y cuerpos de agua; busca recuperar los cauces naturales, protegerlos y brindar acceso a la comunidad [permitiendo el goce y disfrute de](#) dichos espacios.

También se aplica a lotes que por condiciones del suelo, son considerados de alto riesgo de amenaza.

### TITULO IV. COMPONENTE RURAL

#### SUBTÍTULO 1. EL MODELO TERRITORIAL RURAL

##### Artículo 151. Del componente rural

Es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:

- Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.
- El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.
- La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.
- La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.
- La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.
- La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

#### Eliminado: <#>MIENTO DE REUBICACIÓN¶

¶ Es aquel orientado a los sectores localizados en suelos urbanos, rurales o de expansión urbana, con desarrollos incompletos, con carencias de uno o más servicios públicos, situados en zonas de amenaza alta y que representan riesgo para la integridad de las comunidades que los habitan. Contiene las directrices y parámetros para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de amenaza alta para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación (ejemplo, laderas de la invasión Altos del Paraíso.) ¶

¶ La reubicación igualmente se aplica a construcciones que la comunidad en las concertaciones consideró necesario trasladar de zona por diversas condiciones: ambientales negativas para la comunidad, como los galpones existentes en zona urbana; de amenaza por problemas de seguridad, como el cuartel de policía en las cercanías de la iglesia San Pedro Apóstol. ¶

#### TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL¶

¶ Es aquel orientado a los sectores localizados en suelo urbano o de expansión urbana con desarrollos incompletos y con carencias de uno o más servicios públicos, situados en zonas de riesgo mitigable, con carencias de equipamiento comunal y deficiencias de espacio público, los cuales requieren de acciones integrales para alcanzar niveles de desarrollo normal tanto en las viviendas como en su entorno. Corresponde a los barrios El Pesebre, Bella Vista y el núcleo El Porvenir, junto al barrio María Pa (... [1]

### **Artículo 152. Del modelo territorial rural**

El modelo territorial rural de Lebrija estará conformada por los centros de servicios que consoliden el sistema de equipamientos existente, soportados por la estructura político-administrativa de veredas comunales y una sólida organización comunitaria (Juntas de acción comunal) garantizando su sostenibilidad y su equilibrio funcional.

El desarrollo sistémico del sector rural, se garantizará mediante la consolidación de los puntos donde se concentrarán las actividades comunales de sus pobladores, con lo cual se pretende fortalecer la integración de las comunidades, la prestación de servicios de acuerdo con las necesidades del sector y el fortalecimiento de sus actividades sociales, culturales y económicas.

**Parágrafo Primero.** Los sectores en donde se orientarán las acciones para satisfacer las necesidades de la población rural educativa secundaria serán Llanadas, Portugal, Sardinias-La Victoria, Centenario, Uribe Uribe, El Conchal. La administración municipal decidirá de acuerdo a las posibilidades la priorización de cada uno.

**Parágrafo Segundo.** Para todas las veredas se propone la construcción de plantas de tratamiento de aguas de consumo; prioritariamente en el área correspondiente a la microcuenca de la Angula - Las Lajas, por ser la más contaminada.

**Parágrafo Tercero.** Se propiciará la conectividad de las veredas de las microcuencas Riosucio, Cútiga, Doradas y subcuenca del río Lebrija, con la adecuación y construcción de la infraestructura vial y de comunicaciones correspondientes.

**Parágrafo Cuarto.** Se impulsarán planes de mejoramiento de vivienda, de vivienda campesina y de saneamiento básico rural priorizando las plantas de tratamiento para aguas de consumo, como instrumentos de mejoramiento del nivel de vida de los pobladores rurales.

## **Capítulo 1. Políticas del sector rural**

### **Artículo 153. De las políticas de ordenamiento rural**

Se definen las siguientes políticas de ordenamiento rural:

- Mejorar el nivel de vida en las áreas rurales mediante el logro de identidad de las comunidades, de capacidad de gestión y realización autónomas, y la construcción de una mentalidad creativa.
- Elevar el nivel de vida en las áreas rurales a través de una eficiente prestación de servicios básicos y equipamiento comunitario.
- Establecer una óptima utilización del suelo rural, cambiando los usos no apropiados que generan la destrucción del potencial agrícola, ecológico, turístico, etc.
- Proteger los ecosistemas estratégicos del municipio y sugerir acciones para su respectivo control y equilibrada interacción hombre – medio ambiente de manera sostenible.
- Conservación de las cuencas y microcuencas, en especial las abastecedoras de acueductos municipales y veredales.
- Promover el surgimiento de corredores ambientales mediante la recuperación biótica de las rondas de quebradas y ríos y la preservación de los suelos de laderas y filos de montañas.
- Promover la organización del territorio sobre la base de las organizaciones sociales de juntas de acción comunales, como organismos válidos de concertación, gestión,

ejecución, control y seguimiento de la actividad pública ejercida por autoridades o particulares.

- Promover la planificación del territorio sobre la estructura de microcuencas, en concordancia con las formas sociales de organización de las comunidades.
- Mejorar las vías de comunicación hacia los centros poblados y las áreas de producción, siempre que éstas no afecten ecosistemas estratégicos y estén técnicamente diseñadas; la accesibilidad debe entenderse como factor de competitividad para el campo.
- Introducir tecnologías y maquinarias apropiadas para el cultivo de ladera.
- Introducir cultivos de frutales permanentes de alto rendimiento.
- Fortalecer la piscicultura campesina como actividad complementaria y sinérgica de la actividad agrícola y reconstrucción ambiental del entorno.
- Promover una cultura del agua apropiada a las condiciones del entorno fisiográfico.
- Introducir la agroforestería y generar industria complementaria en las zonas competitivas para ello.
- Recuperar suelos contaminados por mal uso de materias orgánicas y abuso con los insumos químicos.
- Transformar en materia orgánica descompuesta apta y/o enriquecida las gallinazas, porquinazas y bovinazas, así como la materia orgánica producida en las demás actividades urbanas y rurales, para usarlas como elementos descontaminantes y enriquecedores del suelo.
- Introducir tecnologías productivas de alto rendimiento, uso intensivo de mano de obra, que requieran poco espacio y baja demanda del recurso agua.
- Mejorar la viabilidad rural como mecanismo de cambio de usos del suelo para la preservación o recuperación del entorno ambiental.
- Mejoramiento y potenciación de los centros poblados rurales, incrementando su dotación y acceso a las comunicaciones modernas.

#### **Artículo 154. De las acciones territoriales para el suelo rural**

Las acciones Territoriales trazadas para el ordenamiento del suelo rural, son las siguientes:

- La promoción del cambio de usos del suelo de la zona rural de la meseta de Lebrija, dentro de la que destaca la microcuenca de La Angula, mediante la creación de condiciones de infraestructura que faciliten las actividades de parcelación de suelos para uso de vivienda permanente o recreacional o introducción de actividades productivas nuevas como la industria del turismo.
- Brindar asesoría y dar transferencia tecnológica al campo, sobre la base de metodologías validadas que garanticen una alta productividad bajo condiciones sostenibles de agricultura orgánica y biológica.
- Educar ambientalmente la población en edad escolar y al sector productivo del campo para favorecer el uso racional de los recursos naturales.
- Promover la educación de la población rural en planificación de la actividad productiva, previsión de efectos, trabajo a largo plazo, persistencia, reutilización de recursos, actuación sinérgica, etc., con miras a la conformación de una cultura proactiva, dinámica, concertadora, participativa e innovadora.
- Adquirir zonas estratégicas para la conservación de los recursos naturales y áreas de utilidad pública e interés social para la conservación del recurso hídrico que surten de agua a los acueductos municipales y veredales.
- Conservación de los elementos patrimoniales históricos, arqueológicos y paisajísticos, como elementos culturales y oportunidades para la generación de actividades productivas nuevas.
- Proteger los reductos de bosques, la fauna y flora silvestre que aún se conservan en el municipio.



- Implementar tecnologías para el desarrollo rural ecológico sostenible, de bajo impacto ambiental y máxima productividad.
- Desarrollar la agricultura biológica bajo ambiente controlado, complementándola con una comercialización adecuada que permita mejorar sustancialmente los ingresos de los productores.
- Controlar la ubicación y contaminación ambiental generada por las empresas agropecuarias (avícolas y porcícolas).
- Controlar la contaminación de los suelos y aguas y promover la recuperación de los suelos mediante prácticas agronómicas biológicas que garanticen productividad y sostenibilidad.
- Promover la comercialización y transformación de los productos agropecuarios con el fin de incrementar los ingresos de los productores del campo, mejorar sus posibilidades de acceso al conocimiento científico y tecnológico, y lograr un elevado desarrollo social.
- Mejorar el equipamiento social rural de saneamiento básico, dotación educativa, acceso a Internet y servicios públicos que permitan igualmente la actividad productiva intensa.
- Promover la siembra de agua mediante retención de aguas lluvias, arborización, protección de rastrojos, creación de micro bosques, incremento del espejo de agua dedicado a la piscicultura y a la pesca de recreación, etc.
- Eliminar la contaminación de las fuentes de agua ejercida por la actividad porcícola y de otras especies animales.
- Generalizar y fortalecer la actividad piscícola para mejorar la alimentación de las familias del campo y producir con destino al comercio.
- Crear condiciones para un transporte fluido y seguro de pasajeros y carga a las veredas del municipio y de áreas rurales vecinas de municipios limítrofes.
- Promover una educación acorde con la actividad económica fundamental del municipio y facilitar las condiciones de educación secundaria a veredas apartadas que no cuentan con ellas.
- Promover la capacitación tecnológica mediante convenios con entidades públicas y privadas, especializadas en ello.
- Generar políticas conducentes a la eliminación del desempleo y al arraigo de la población rural.
- Promover y fortalecer la industria agropecuaria, la ubicación de ella en lugares dispersos, competitivos, y la reutilización de desechos generados en su actividad.

## **Capítulo 2. División político administrativa rural**

### **Artículo 155. De la división político administrativo rural**

La División del sector rural de Lebrija está compuesto por 63 veredas comunales delimitadas por sus características geográficas y por su homogeneidad intrínseca, buscando la congruencia entre el medio rural y urbano a través de las nuevas modalidades de uso y ocupación territorial que van marcando las posibles oportunidades, permitiendo un mejor aprovechamiento de las Potencialidades y un mejor tratamiento de las restricciones. Esta forma organizativa es la que acepta y estimula la administración municipal para diagnosticar necesidades, tomar decisiones, planificar, ejecutar y controlar proyectos y obras.

## **SUBTÍTULO 2. LOS USOS RURALES**

### **Capítulo 1. Suelo rural**

#### **Artículo 156. De la definición del suelo rural**

Lo constituyen los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

#### **Artículo 157. De los usos del suelo rural**

Los usos del suelo rural son la destinación asignada al suelo rural de acuerdo con la actividad o actividades que se pueden desarrollar en él y que requieren de una infraestructura definida. Los usos del suelo representan las actividades que se realizan en el campo. El modelo territorial fortalece la apropiación sana del suelo para el desarrollo de actividades que conduzcan a crear un medio ambiente rural rico y variado dentro del marco de la libertad para crear condiciones de base económica sostenible.

#### **Artículo 158. Objetivos del uso del suelo rural**

La asignación de usos del suelo rural se realiza para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias de la función productiva del campo en Lebríja.
- Consolidar la actividad agropecuaria en suelos de producción y promover sinérgicamente con usos residencial y recreativo (suburbanos) en suelos de la microcuenca La Angula.
- Precisar las estructuras de los suelos suburbanos, y consolidar sus procesos de conformación.
- Priorizar las zonas que requieren infraestructura vial y de servicios como apalancadores del desarrollo sostenible.
- Consolidar las zonas de actividad agroindustrial como estructuras especializadas para garantizar la transformación del campo en un ecosistema rural sostenible y productivo.
- Generar procesos de reconversión de actividades agropecuarias de baja productividad hacia actividades ambientalmente sostenibles y productivas.
- Garantizar el uso eficiente y racional de los suelos rurales del municipio de acuerdo a su vocación y sus características potenciales.

#### **Artículo 159. Categorías de usos del suelo rural**

Los usos del suelo rural se clasifican de acuerdo con las siguientes categorías<sup>1</sup>:

1. USO PRINCIPAL: comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y ofrece las mejores ventajas o la mayor eficiencia desde los puntos de vista

---

<sup>1</sup> CDMB, Guía Metodológica y Normas Ambientales para el Ordenamiento Territorial, febrero de 2000.

ecológico, económico, social, así como las mejores características de productividad y sostenibilidad de la zona.

2. USO COMPATIBLE: comprende las actividades complementarias que no se oponen al uso principal y que concuerdan con su potencialidad, productividad y protección del suelo y de los recursos naturales conexos, los cuales no requieren permiso previo para su establecimiento o práctica.
3. USO CONDICIONADO: comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y que presentan cierto riesgo ambiental previsible y controlable para la protección de los suelos y los recursos naturales conexos, están supeditados a permisos o autorización previa y condicionamiento específico de manejo por parte de la CDMB y la administración municipal, bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos y la debida divulgación a la comunidad.
4. USO PROHIBIDO: comprende las actividades incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación, lo cual entraña un grave riesgo para la seguridad de la población, conservación ecológica o para la salubridad pública, por lo cual están prohibidos y no tienen autorización por parte de la C.D.M.B. y la administración municipal para su establecimiento o práctica.

#### **Artículo 160. Clasificación**

Estos suelos se clasifican en suelos de protección y de importancia ambiental, suelos de desarrollo rural y suelos suburbanos.

#### **Artículo 161. Tratamientos del suelo rural**

Los tratamientos rurales, son las actuaciones que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las actividades y usos rurales, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente. Los tratamientos reglamentan los aspectos de ordenamiento y ocupación física del territorio.

### **Capítulo 2. Suelos de protección y de importancia ambiental**

#### **Artículo 162. Definición**

Constituyen zonas y áreas del terreno que por sus características geográficas, paisajistas, ambientales, o de interés público, demandan prioridad para su conservación y protección, o por estar en zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringidas las posibilidades de usos y ocupación.

Los suelos de protección tienen diferentes categorías de usos y tratamientos de acuerdo a la importancia de los ecosistemas y a sus condiciones actuales; los usos del suelo dados a estas zonas de protección están orientados a fomentar y desarrollar nuevas formas sostenibles de uso de la tierra, donde los componentes naturales (árboles y paisaje) jueguen un papel fundamental. Entre estos usos se encuentran: el forestal (protector, productor y protector-productor); el agroforestal, silvoagrícola, silvopastoril, agropecuario tradicional, agropecuario intensivo, agricultura biológica, agricultura bajo ambiente controlado, investigación controlada, el ecoturismo y la recreación (activa o pasiva), entre otros.

En el municipio de Lebrija, los suelos de protección y de importancia ambiental, corresponden a un total de 13386,56 Has. (Ver mapa zonificación ambiental)

### **Artículo 163. Clasificación**

Se definen como suelos de protección las siguientes zonas:

1. Áreas de protección del recurso hídrico:
  - Microcuencas abastecedoras de acueductos
  - Rondas y nacimientos de ríos y quebradas
  - Áreas de infiltración y recarga de acuíferos
  - Área de manejo integral de los recursos naturales
2. Áreas de bosques naturales
  - Áreas de conservación de los ecosistemas boscosos y recursos conexos
  - Áreas de recuperación forestal para la conservación y protección de recursos conexos de flora y fauna silvestre
  - Áreas de conservación de coberturas especiales
  - Áreas de recuperación para la protección absoluta
  - Ecosistemas de Laderas
3. Áreas de recuperación ambiental para la recreación y el ecoturismo
4. Áreas de patrimonio histórico a conservar
5. Zonas de amenazas naturales
  - Zonas de protección en áreas de amenaza natural no mitigable para la ubicación de asentamientos humanos
  - Zonas de amenaza por erosión y deslizamiento
  - Zonas de amenaza por inundaciones y avenidas torrenciales

### **Artículo 164. Áreas de protección del recurso hídrico**

Son áreas que requieren protección para garantizar la conservación del recurso hídrico y sus usos sostenible.

### **Artículo 165. Áreas de drenajes abastecedores de acueductos**

Estas zonas son abastecedoras de agua de las microcuencas así como los embalses creados para ellos, y conforman áreas de "utilidad pública"<sup>2</sup> por su función ecosistémica respecto a la oferta de los recursos hídricos esenciales para los abastecimientos de agua de municipios, acueductos veredales y centros poblados, que cuenta con un área de 452.55 Has.

### **Artículo 166. Reglamentación de uso para las áreas de drenajes abastecedores de acueducto**

La reglamentación de uso para las áreas de drenajes abastecedores de acueducto es:

---

<sup>2</sup> Ley 99 de 1993 Sistema Nacional Ambiental SINA - Artículo 111°. Adquisición de áreas de interés para acueductos municipales: Los departamentos y municipios dedicarán durante quince años un porcentaje no inferior al uno por ciento (1%) de sus ingresos, de tal forma que antes de concluir tal período, haya adquirido dichas zonas.

#### **Artículo 167. Rondas y nacimientos de ríos y quebradas**

Las rondas de protección son franjas de terreno localizadas paralelamente a los cauces de ríos y quebradas, las cuales según el código nacional de los recursos naturales renovables deberán ser como mínimo de 30 metros de ancho medidos, a cada lado, a partir de la cota máxima de inundación y de 100 metros en las áreas periféricas a los nacimientos y lagunas. La función principal de las rondas es la protección integral de los recursos naturales<sup>3</sup>.

#### **Artículo 168. Reglamentación de uso para las rondas hídricas y nacimientos**

#### **Artículo 169. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos**

Son aquellas áreas que permiten la infiltración o circulación de las aguas entre la superficie y el subsuelo. Se localizan en las áreas de mayor elevación localizadas en el municipio, que poseen cobertura de bosques y cuya litología permite la acumulación del agua en el subsuelo.

#### **Artículo 170. Reglamentación de uso para áreas de recarga hídrica identificadas en el municipio**

La reglamentación de uso para las áreas de recarga hídrica identificadas en el municipio es:

<b>ÁREA</b>	<b>RECOMENDACIONES DE MANEJO</b>
Zonas boscosas de la ladera al sur de la cuchilla de Palonegro, en límites con Girón.	Reserva forestal protectora, reductos de bosques secos que permiten la retención del agua en el suelo; sólo se permiten usos asociados a la reforestación, agroforestería y recreación pasiva.
Laderas del Cerro de la Aurora, y del nacimiento del Río Sucio.	Forestal protector, ecosistema de rehabilitación para su conservación, alto grado de criticidad ambiental. Implementación programa de reforestación con especies nativas y zona de amortiguación con sistemas agroforestales.
Formas especiales de vegetación en la cuchilla de la Cordillera de La Paz	Forestal protector, conservación de las formas especiales de vegetación con fines de protección y manejo integral.
Áreas culturales	Manejo integral de los recursos naturales mediante un proceso ordenado y planificado por el hombre para el aprovechamiento óptimo y sostenido de sus recursos naturales renovables de tal forma que se refleje en el bienestar social y económico de la comunidad asentada en el área de infiltración y recarga de acuíferos.

#### **Artículo 171. Área de manejo integral de los recursos naturales**

Son áreas de protección y reserva, que con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de recursos naturales y de las actividades económicas que allí se desarrollan. Son áreas cuya oferta natural es favorable para la localización de obras y construcciones estratégicas, o son significativas por las condiciones y cualidades de los recursos naturales que contienen: zonas de reserva para la construcción de presas, embalses, aeropuertos y vías; hábitats acuáticos de usos controlados; zonas de amortiguación a las Áreas Protegidas establecidas en la región.

<sup>3</sup> Código Nacional de Recursos Naturales, Decreto 2811 de 1974, Artículo 83.

En el Municipio de Lebrija, las áreas de manejo integral de los recursos naturales corresponden al Embalse Piedras Negras que equivale a 3.50 Has y la zona de amortiguación correspondiente que debe ser mínimo de 30 mts periferia, medida que puede modificarse según lo determine un estudio específico para tal fin.

El Embalse Piedras Negras se constituye en un territorio de gran importancia por tratarse del lugar del que se toma el agua para el área urbana del municipio de Lebrija<sup>4</sup>.

#### **Artículo 172. Reglamentación de uso para el Embalse “Piedras Negras”**

La reglamentación de uso para el Embalse “Piedras Negras” es:

#### **Artículo 173. Reglamentación de uso para zonas de amortiguación del Embalse “Piedras Negras”**

La reglamentación de uso para las zonas de amortiguación de el Embalse “Piedras Negras” es:

#### **Artículo 174. Áreas de bosques naturales**

Se entiende por zonas de protección los ecosistemas estratégicos y/o aquellas áreas que demandan prioridad para su protección y conservación por sus valores ecológicos, diversidad de fauna y flora y por los beneficios directos que aportan a la población y al desarrollo del municipio<sup>5</sup>. Dentro de estos ecosistemas se encuentran los reductos de bosques húmedos de los valles de Río Sucio, la Cordillera de La Paz y las laderas del río Lebrija, que equivalen a 11011,64 Has.

Dentro de este ecosistema sobresalen los reductos de **bosques húmedos** de las subcuencas del Río Sucio, que comprende suelos de aptitud forestal, reservorios de gran biodiversidad y capacidad forestal protectora.

#### **Artículo 175. Áreas de conservación de los ecosistemas boscosos y recursos conexos**

Son aquellas áreas de Aptitud Forestal Protectora de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento de la vegetación natural existente en una región o localidad. Son lugares que merecen ser conservados y protegidos por razones de su diversidad biológica y el entorno paisajístico.

Estas zonas deben ser conservadas permanentemente con coberturas naturales boscosas, para proteger estos mismos recursos u otros recursos renovables conexos como las corrientes hídricas, y servir de corredores biológicos para la propagación y preservación de la fauna y flora silvestre. En estas áreas según la legislación debe prevalecer el efecto protector y sólo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque.

El POA<sup>6</sup> de la Angula considero en esta categoría:

- Los actuales y escasos relictos del bosque natural existentes en la microregión.

---

<sup>4</sup> CDMB, 2000. Estudio de Análisis de Conflictos de Uso y Prospectivos Respecto a Escenarios que Permitan Establecer Zonificación Ambiental y Reglamentación de Uso para el Ordenamiento Ambiental Territorial. Informe Final : Reglamentación de Usos, Estrategias, Programas y Proyectos, Proyecto de Acuerdo

<sup>5</sup> Ministerio del Medio Ambiente, Bases ambientales para el Ordenamiento Territorial Municipal.

<sup>6</sup> Plan de Ordenamiento Ambiental.

- Las áreas de drenaje abastecedoras de acueductos con coberturas naturales en buen estado de conservación.
- Las áreas en rastrojo (considerados potencialmente bosques sucesionales en formación) ubicados en zonas de aptitud forestal proteccionista que, sin poseer tal abundancia y diversidad biológica ofrecen en cambio condiciones especialmente propicias al establecimiento de la vida silvestre y merecen ser protegidas como tales, para conservación y multiplicación de la vegetación natural local y fauna asociada.

**Artículo 176. Reglamentación de uso para áreas de conservación de los ecosistemas boscosos y recursos conexos: relictos del bosque natural**

La reglamentación de uso para áreas de conservación de los ecosistemas boscosos y recursos conexos: relictos del bosque natural es:

**Artículo 177. Áreas de conservación de coberturas especiales**

Son áreas en las cuales el objetivo del tratamiento, es el restablecimiento total o parcial de la estructura de los suelos y la funcionalidad ecológica de las zonas degradadas, generado por causas naturales o antrópicas. Se basa en los principios de la sucesión de la vegetación natural de matorrales y herbáceas, facilitada por la modificación de ciertas condiciones ambientales, como el establecimiento de arbustos, el control de la erosión, mejoramiento de la estructura y profundidad del suelo, etc; para recuperar la funcionalidad ecológica de las áreas degradadas y mejorar las condiciones ambientales del paisaje. Son lugares que merecen ser recuperados, conservados y protegidos de la actividad humana por razones de: a) alta fragilidad de los suelos, b) su limitada diversidad biológica y recursos conexos como la flora, la fauna, c) el entorno paisajístico.

En el municipio de Lebríja se consideraron en esta categoría con una extensión de 560.57 has:

- Todas las tierras que se encuentran confinadas al filo de la mesa en el área de drenaje denominada "Angula Alta" y los nacimientos de los drenajes menores que constituyen la quebrada La Angula y la quebrada La Puentana. Son áreas caracterizadas por coberturas naturales (matorrales-pajonales) y suelos degradados, generado por causas naturales climáticas de influencia regional del gran ecosistema natural árido del "Cañón del Chicamocha y por procesos locales de antropización. Son áreas, las cuales pueden conservarse tal como están para su recuperación espontánea o su desgaste natural o recuperarse para la producción.
- Sobre el Cañón del Río Sucio, el área de vegetación especial, en el punto donde el río corta la cordillera de la Paz en su rumbo hacia el occidente del municipio.

**Artículo 178. Reglamentación de uso para áreas de conservación y protección de coberturas especiales de vegetación natural**

La reglamentación de uso para áreas de conservación y protección de coberturas especiales de vegetación natural es:

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
- Manejo integral de los recursos naturales.	- Recreación pasiva. - Investigación controlada de la vegetación natural de matorral y herbáceas y fauna silvestre asociada.	- Agricultura biológica y tradicional. - Ecoturismo. - Recreación activa. - Construcción vivienda del propietario.	- Agropecuarios intensivos. - Forestal productor - Minería. - Loteo para parcelaciones. - Agroindustria

#### **Artículo 179. Áreas de recuperación forestal para la conservación de fauna y flora**

Son algunas áreas en la microcuenca, en las cuales la acción humana ha degradado el ambiente físico-biótico hasta el punto de presentar altas dificultades de renovar su funcionalidad ecológica. El objetivo del tratamiento, se basa en los principios de la revegetalización natural, facilitada por la modificación de ciertas condiciones ambientales, como: la plantación de árboles, la fertilización y mejoramiento de la estructura y profundidad del suelo, etc; para recuperar los suelos degradados y su funcionalidad. Son lugares que merecen ser recuperados y protegidos por razones de su diversidad biológica y recursos conexos como la flora, la fauna, los recursos hidrográficos, y el entorno paisajístico.

En el Municipio de Lebríja se consideraron dentro de esta categoría las siguientes áreas, que equivalen a 841.83 Has:

- Las rondas de corrientes hídricas desprovistas de coberturas forestales protectoras. Las rondas son franjas de suelo ubicadas paralelamente a los cauces de quebradas y ríos; son franjas de aislamiento y protección de corrientes y potenciales corredores biológicos.
- Las áreas de aptitud forestal (incluyendo prioritariamente las tierras con pendiente superior al ciento por ciento en cualquier zona de vida o formación ecológica) que presentan suelos denudados y degradados por intervención antrópica, con el fin de obtener su recuperación. Son tierras desprovistas de vegetación natural protectora y en alto conflicto de uso, cuyo perfil de suelo independientemente de sus condiciones climáticas, presentaban características morfológicas que determinaron su conservación bajo cobertura forestal protectora permanente.

#### **Artículo 180. Reglamentación de uso para áreas de recuperación forestal protectora en el Cañón de desembocadura de La Angula**

La reglamentación de uso para áreas de recuperación forestal protectora en el Cañón de desembocadura de La Angula es:

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
- Recuperación para la conservación y	- Recreación pasiva - Investigación	- Ecoturismo. - Recreación activa.	- Agropecuarios. - Agroforestales. - Forestal



protección de recursos forestales y conexas de fauna y flora silvestre	- controlada Restauración ecológica	- Construcción vivienda del propietario. - Aprovechamiento productos no-maderables del bosque natural sin cortar los árboles o arbustos.	- productor Loteo para parcelaciones. - Vías - Minería. - Caza de fauna silvestre - Agroindustria
--	-------------------------------------	---	---

### Artículo 181. Ecosistemas de laderas

Son laderas que por sus características geológicas, geotécnicas y de pendiente del terreno conforman un conjunto de ecosistemas frágiles de especial significancia para la sostenibilidad ambiental. Se debe promover la restauración ecológica dado su estado actual de afectación en algunos sectores.

### Artículo 182. Directrices de manejo para los ecosistemas de laderas

La reglamentación de uso para los ecosistemas de laderas es:

ÁREA	RECOMENDACIONES DE MANEJO
1. Ladera de La Giralda y laderas de la serranía o Cordillera de La Paz.	Forestal protector – agroforestería. Protección de bosques naturales.
2. Laderas del río Lebrija	Reserva forestal, preservación ambiental estricta debido a la alta vulnerabilidad biológica y de suelos, sólo se permiten usos forestales protectores.
3. Laderas de La Angula, Los Báquiros, Piedra Azul, Torcoroma, en el norte, al aproximarse a la ladera del río Lebrija.	Forestal protector, zona de recuperación para la protección, en las laderas con pendientes mayores del 100%. Sólo se permiten usos forestales protectores.

Fuente: EOT de Lebrija.

**Parágrafo:** Sobre los ecosistemas de laderas los terrenos con pendientes superiores al ciento por ciento (100%) en cualquier formación ecológica del municipio serán declarados exclusivamente suelos de protección<sup>7</sup>.

### Artículo 183. Áreas de recuperación ambiental para la recreación y el ecoturismo

Son algunas áreas en las cuales la acción humana ha degradado el ambiente físico-biótico hasta el punto de presentar altas dificultades de renovar su funcionalidad socioambiental. Comprende zonas explotadas intensamente en actividades recreativas masivas no controladas como la existente en los balnearios ubicados a lo largo de la Quebrada La Angula. Procesos actuales con una alta tendencia a la degradación que dificultan cada vez más la sostenibilidad ambiental de las áreas y la renovabilidad de su objeto social.

Son lugares que merecen ser recuperados, conservados y protegidos de la actividad humana no controlada, por razones de potencialidad turística, oferta lúdica y el entorno paisajístico.

<sup>7</sup> Decreto 877 de 1976, Capítulo II, Artículo 7. Áreas Forestales Protectoras

En el territorio del Municipio de Lebrija cuenta con un área de 4.50 has y se consideraron en esta categoría<sup>8</sup>: (Ver tabla 13 y mapa uso recomendado del suelo)

- Pozo El Águila y su área de amortiguación
- Pozo de la Dicha y su área de amortiguación
- Pozo de La Angula o El Gallego y su área de amortiguación.

**Parágrafo.** Estas áreas de amortiguación se deben favorecer como puntos de encuentro de las comunidades que hagan uso de la zona; además conviene establecer la infraestructura que apoyen el uso principal en combinación con vegetación permanente.

#### **Artículo 184. Reglamentación de uso para las áreas para la recreación y el ecoturismo**

La reglamentación de uso para las áreas para la recreación y el ecoturismo es:

#### **Artículo 185. Áreas de patrimonio histórico a conservar**

Son algunas áreas de un gran legado histórico-cultural para el municipio de Lebrija. Son lugares que merecen ser recuperados, conservados y protegidos por razones de Ley y patrimonio cultural municipal. Se consideraron en esta categoría las siguientes:

- Cantabria, es un sitio en el que se evidencian las huellas de la época colonial, se ubica en el costado Norte del perímetro urbano de Lebrija y se considera la población en la que se ubicaron los primeros habitantes de esta región. En ella aún se pueden observar las fachadas de viviendas, aceras y lo que en su momento fue el lugar de recogimiento o templo.
- Casa del Hospital de la Guerra de los Mil Días, ubicado en la Vereda Santa Rosa en cercanías al Aeropuerto Internacional Palonegro.
- Tres terminales férreas del Conchal, Vanegas y Chuspas ubicados en las veredas del mismo nombre.
- Cementerio Indígena ubicado en la Vereda de Chinigua

#### **Artículo 186. Reglamentación de uso para las zonas de conservación histórica y paisajística**

La reglamentación de uso para las zonas de conservación histórica y paisajística es:

TRATAMIENTO		CONJUNTO O INMUEBLE	LOCALIZACIÓN
Conservación Histórica	Inmuebles	Ruinas de Cantabria	Vereda Cantabria
		Casa del hospital de la guerra de los mil días	Vereda Santa Rosa
		Terminal férreo el Conchal	Vereda el Conchal
		Terminal férreo de Vanegas	Vereda Vanegas

<sup>8</sup> CDMB, Guía Metodológica y Normas Ambientales para el Ordenamiento Territorial, febrero de 2000 pagina 86

		Terminal férreo de Chuspas	Vereda Chuspas
	Zona arqueológica	Cementerio de los indios	Vereda Chinigua
Conservación paisajística	Sitios de interés paisajístico	El Charco del Águila	Vereda Manchadores
		El Pozo del Gallego	
		El Pozo de la Dicha	Cuzamán

#### **Artículo 187. Reglamentación de uso para las áreas de patrimonio histórico a conservar**

La reglamentación de uso para las áreas de patrimonio histórico a conservar es:

<b>USOS PRINCIPALES</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS CONDICIONADOS</b>	<b>USOS PROHIBIDOS</b>
- Restauración histórica para la educación y la preservación de escenarios culturales	- Recreación pasiva	- Complejos turísticos y hoteleros	- Recreación activa. - Agropecuarios - Urbanos. - Industriales.

#### **Artículo 188. Áreas de protección en áreas de amenaza natural no mitigable para la ubicación de asentamientos humanos**

Corresponden a áreas frágiles y deterioradas propensas principalmente a erosión, deslizamientos, inundaciones, remoción en masa, sismicidad y fallas activas entre otras, así como aquellas en las predominan los terrenos geológicamente inestables y elementos frágiles como presencia de rocas blandas y vegetación natural protectora.

#### **Artículo 189. Áreas de amenaza por erosión y deslizamiento**

Estas áreas corresponden a zonas altamente sensibles a procesos erosivos por encontrarse en zonas de inestabilidad geológica por fallamiento, fracturamiento y terrenos con pendientes mayores del 100%, asociados a los fenómenos anteriores, que presentan restricciones para la localización de infraestructuras y equipamientos del sector rural. (Ver mapa de amenazas)

1. Alta: localizada sobre el valle del río Sogamoso, en la quebrada La Leona, en límites con Girón, entre las veredas Cerro de la Aurora y La Renta, lugar conocido como La Giralda, en donde se presentan fenómenos de remoción en masa permanentes y progresivos, reptación de suelos, golpes de cuchara y flujos de detritos con destrucción de infraestructura educativa, cultivos, viviendas, vías, alteración del cauce de la quebrada y amenaza a la vía Bucaramanga - Barrancabermeja.

Así mismo, sobre la vía a Uribe Uribe, en el sitio conocido como El Reposo, aproximadamente a 30 Km. del casco urbano del municipio, sobre las coordenadas 7° 12-28.9'' n 73° 13-36.7\* w, a una altitud media de 680 msnm, se presenta un serio problema de amenaza por deslizamiento.

2. Media: Sobre la vía hacia Uribe Uribe, vereda El Líbano, en el punto de la finca la Sorda, se presenta un proceso de remoción en masa que produjo la destrucción de vivienda y amenaza la permanencia de la vía. De la misma manera, sobre la vía El Centenario a Chinigua, procesos de remoción en masa que afectan la vía y obligan al mejoramiento de

otras para garantizar la comunicación de las comunidades. De igual manera inestabilidad sobre la vía Líbano – Canoas, y sobre zonas propuestas para ampliación de la ruta de dicha vía. Cualquier intento de vía sobre este sector requiere estudios geológicos detallados por los problemas existentes

**Artículo 190. Áreas de amenaza por inundaciones**

1. Amenaza Alta. Valle del río Lebrija Medio. Fundamentalmente en el sector comprendido entre las veredas de El Conchal y Vanegas. En la primera vereda se presentan corrientes con flujos torrenciales fuertes generados por la quebrada La Cútiga hasta desembocar en el río Lebrija, que causan destrozos en cosechas, potreros y cruces de vías. En el caserío del Conchal se presentan inundaciones del río, que si bien no ponen en peligro la vida de las personas si causan daños apreciables en sus viviendas y cultivos. Dicho proceso se agudiza con la progresiva colmatación del río a lo largo del cauce desde su nacimiento y los vertimientos de sus afluentes más importantes. (Ver mapa de amenazas)

En el caserío Vanegas la situación de inundación es sumamente aguda y de larga trayectoria. El problema adquiere características de gravedad extrema cuando coinciden los incrementos de los flujos del río Lebrija y el Cáchira del sur, que tiene corrientes de alta pendiente y en época invernal presenta flujos torrenciales de elevada peligrosidad. Este río ha sido el causante de las inundaciones y destrucciones del municipio el Playón. El Cáchira del sur desemboca sobre el Lebrija a menos de cuatrocientos metros del caserío Vanegas y el incremento del flujo más el represamiento se dirigen hacia el margen en el que está construido el centro poblado, a orillas del afluente. El riesgo para la vida, bienes e infraestructura construida es serio, y requiere el traslado de los habitantes.

2. Amenaza Media. Amenaza de represamiento por deslizamiento que se presenta sobre el cauce de la quebrada Las Raíces, paralelo a la vía hacia Bucaramanga. En las inundaciones de 1998 se presentó un deslizamiento que desató el taponamiento del puente y destrucción del mismo. Así, una zona media de amenaza para el casco urbano se presenta en el área rural, relativamente cerca al caserío. Valle de Río Sucio, en la vereda de Uribe Uribe, genera problemas a la bancada de la vía que se dirige a Sabana de Torres.

**Artículo 191. Áreas de amenazas por erosión, deslizamiento e inundaciones**

Los sectores de amenazas por erosión, deslizamiento e inundaciones son:

**Artículo 192. Directrices de manejo para las zonas de amenazas y riesgos naturales**

Las directrices de manejo para las zonas de amenazas y riesgos naturales es:

ÁREA	RECOMENDACIONES DE MANEJO
Alta	<p>Forestal protector y agroforestal con especies nativas permanentes, revegetalización con especies arbustivas; y desarrollo de investigaciones controladas.</p> <p>Es esta área no se permite la parcelación con fines de vivienda, el uso agropecuario intensivo y la construcción e infraestructura, equipamiento y vías.</p>

Media	<p>Restauración ecológica y rehabilitación para la protección a través de revegetalización, forestal protector, cultivos permanentes, recreación pasiva, e investigación controlada.</p> <p>No se permite actividades agropecuaria intensiva, parcelación con fines de vivienda y construcción de infraestructura y equipamiento comunitario.</p>
-------	---

### **Artículo 193. Tratamientos del suelo de protección**

Los suelos de protección tienen diferentes categorías de usos y tratamientos de acuerdo a la importancia de los ecosistemas y a sus condiciones actuales; dentro de los tratamientos aplicados en estos suelos tenemos: conservación, protección, restauración y manejo integral.

- **Conservación:** este tratamiento es aplicado a las áreas de interés público o social, las cuales deben ser adquiridas por negociación directa o por expropiación de bienes de propiedad privada para su conservación estricta y que buscan asegurar el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio ambiente en su estado natural.
- **Protección:** este tratamiento permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y aprovechamiento del suelo de tal forma que permita el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y culturales asociados a áreas de especial significación ambiental para el municipio.
- **Restauración:** este tratamiento es aplicado a los ecosistemas fuertemente deteriorados por causas naturales o antrópicas, los cuales deben ser recuperados o rehabilitados de manera artificial o natural para el restablecimiento de la estructura y función original de los mismos.
- **Manejo integral:** este tratamiento es aplicado a áreas y/o ecosistemas de especial importancia ambiental que requieren de la actividad ordenada y planificada para el aprovechamiento óptimo y sostenible de sus recursos naturales, de tal forma que se armonice el desarrollo económico y social de la comunidad con la conservación y protección de los recursos naturales.

## **Capítulo 3. Suelos de desarrollo rural**

### **Artículo 194. Definición**

Son las áreas del municipio aptas para adelantar las actividades propias del sector rural, tales como los usos agrícolas, pecuarios industrias agropecuarias, silvicultura, minería, entre otras, teniendo en cuenta para ello los criterios de cuencas hidrográficas, geomorfología, pendientes, características de suelo, presencia de recursos forestales y mineros y su localización geográfica; de esta forma se busca el uso racional y sostenible de los recursos naturales del municipio a través de la planeación del uso del suelo, estimulando las actividades productivas en las zonas aptas para ello y desestimulando los usos localizados en zonas inapropiadas o no aptas para ello, a través de acciones sustitutas, restrictivas o de prohibición; de esta forma se establecen las siguientes categorías de usos, manejos y restricciones del suelo de desarrollo rural. Los suelos de desarrollo rural equivalen a 40194.4 Has (Ver mapa zonificación ambiental)

El desarrollo de actividades avícolas y porcícolas en suelos de desarrollo rural deberá estar sometido al trámite de viabilidad ambiental por parte de la CDMB en procura de un sistema de producción limpia. Bajo estos parámetros estas actividades podrán acogerse a los convenios establecidos entre la CDMB y dichos sectores.

#### **Artículo 195. Clasificación**

Los suelos de producción se clasifican en:

1. Suelos de producción agropecuaria sin restricciones
2. Suelos de producción agropecuaria con restricciones,
3. Zonas de producción agropecuaria con restricciones y limitaciones
4. Áreas de recuperación para la producción
5. Zonas de bosques productores
6. Zonas forestales protectoras - productoras
7. Áreas mineras

#### **Artículo 196. Suelos de producción agropecuaria sin restricciones**

Son áreas de relieve ligeramente ondulado a quebrados sin erosión, con suelos profundos de aceptable capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos sostenibles.

Son suelos donde existe una alta demanda de la sociedad para la producción agrícola, pecuaria y misceláneos; se pueden dar explotaciones de carácter moderado a intensivo, sin que se presenten alteraciones significativas del medio natural.

Igualmente son áreas que tienen características físicas y bióticas adecuadas para sustentar las actividades agrícolas y pecuarias, para abastecimiento de mercados locales y del Área Metropolitana de Bucaramanga. Están conformadas por suelos de topografía plana a levemente inclinada y su consiguiente ventaja para la mecanización, el riego y el drenaje; condiciones físicas aceptables y fertilidad moderada de los suelos. Constituyen las reservas agrícolas para establecer cultivos semipermanentes y permanentes de piña, cacao, cítricos, pastos y forrajes para ganadería.

Los suelos de producción agropecuaria sin restricciones corresponden a 3031,44 Has y se localizan principalmente sobre los valles de La Cútiga, hacia el Conchal; área ubicada entre Río Sucio -a partir de Uribe Uribe- hacia el río Lebrija; valle del Lebrija, en sectores, desde el Conchal hacia el occidente; valle del Río Sucio; zonas de Portugal, Mirabel, Santo Domingo, La Puente, La Laguna, San Pablo, Santa Rosa, Cantabria, principalmente.

El concepto de mecanización se debe reevaluar para el uso de ladera, pues si se emplea una mecanización apropiada y sostenible, no genera problemas ambientales.

La agricultura también puede ser sostenible e intensiva en ladera, tanto en ambiente controlado como a cielo abierto, básicamente depende de la estabilidad de los suelos, no de su inclinación. Así, en la meseta de Lebrija, se encuentran suelos altamente estables aún con pendientes superiores al 60%, en uso agrícola actual, que no pueden marginarse de la actividad productiva, que requieren el empleo de tecnologías y sistemas agropecuarios sostenibles.

La agricultura intensiva no es sólo de cultivos transitorios, también lo es de cultivos permanentes. Depende de la tecnología que se le aplique: riegos tecnificados, abonamientos, manejo integrado de plagas (mip), podas, etc. Desde este ángulo una agricultura puede ser intensiva sobre pendiente y sobre diversos cultivos: guadua, aguacate, cítricos, guanábano, cacao, para citar unos pocos.

Tampoco depende de la calidad de fertilidad de los suelos, pues está demostrado que estos pueden ser mejorados en forma competitiva con agregados de materias orgánicas y abonos naturales inorgánicos como cales, etc. Se requiere una aplicación más amplia del concepto de agricultura sostenible e intensiva, y no puede quedar al criterio estrecho de considerarla aplicable únicamente a terrenos planos, pues estos son igualmente degradables y erosionables.

#### **Artículo 197. Reglamentación de uso para suelos de producción sin restricciones**

<b>USOS PRINCIPALES</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS CONDICIONADOS</b>	<b>USOS PROHIBIDOS</b>
- Agropecuario intensivo y/o tradicional.	- Forestal productor - Recreación - Minería subterránea? - Infraestructura básica para el uso principal.	- Minería superficial - Industrial - Granjas - Agroindustria - Vertimientos - Centros vacacionales	- Urbanos

#### **Artículo 198. Suelos de producción agroforestal**

Puede considerarse como tal el resto de los suelos del municipio excepto las áreas que se excluyen por ser de protección por varias causas, las zonas de usos urbanos, suburbanos, etc; , que equivale a 23054.18 Has. La definición de zonas de producción con restricciones o agroforestales en Lebrija posee como objetivo principal el de ubicar los sistemas productivos que generan contradicción con otros posibles usos: parcelaciones rurales para uso recreacional o vivienda permanente no intensiva; uso recreacional, etc. En ellos se debe regular la presencia de actividades avícolas y porcícolas, que generan alteraciones a la calidad de vida de los vecinos por moscas, olores y otras contaminaciones.

De todos modos su establecimiento exige la concertación con los vecinos para la ubicación de instalaciones, de manera que se garantice que no existirán factores adversos para éstos, favorecidos por las distancias y dirección de los vientos.

Las porcícolas tienen las obligaciones de establecer plantas de tratamiento de sus residuos sólidos y líquidos de manera que garanticen no contaminar las aguas, especialmente las que alimentan acueductos. El plazo a partir de la aprobación del ordenamiento territorial será de doce (12) meses.

La rentabilidad de la actividad pecuaria de bovinos se afecta por criterios equívocos: potreros a plena exposición, pastos inadecuados, baja rotación de potreros, reducida actividad cultural sobre los pastos, sobre pastoreo, etc., en algunos casos. Se requiere intensificar el uso de potreros con sombrío, mecanización sostenible de los potreros, fraccionamiento de los mismos, abonamientos con orgánicos descompuestos y mejoría de pastos, principalmente.

La actividad avícola es altamente exigente en aguas, pero igualmente ha sido en Lebrija un sistema productivo que se ha preocupado por su conservación, pues del agua depende su permanencia. En dicho aspecto ha sido altamente positivo. No obstante, acarrea consigo inconvenientes para los trabajadores y los vecinos cercanos: al igual que en las zonas de

<sup>9</sup> Resolución 614 de 1999 artículo 2 numeral 2.2

industrias arroceras en Bucaramanga, se genera polvillo; la generación de olores desagradables, provenientes del galpón y ruidos, principalmente.

Por otro lado, el sector avícola ha descuidado un aspecto sumamente importante de la bio seguridad: el uso de las gallinazas, que mal empleadas se vuelven un factor de retroalimentación de los ciclos de enfermedades, como sucede cuando se arrojan sin descomponer a los cultivos y potreros del municipio. Además, con el uso de las mismas sin ser sometidas a un proceso de biocompostaje, se originan procesos de generación de moscas, contaminación de suelos y de aguas, en un ciclo en el que se afecta negativamente la salud de los habitantes y la rentabilidad del sector agrícola.

De ahí la necesidad de que las avícolas se responsabilicen del uso final de las gallinazas. En un plazo máximo de cinco (5) años, a partir de la aprobación del ordenamiento territorial, todas las gallinazas deben ser sometidas a un proceso de biocompostaje antes de que se las utilice en el sector agrícola. Dicha transformación puede realizarse directamente por el generador o por empresas dedicadas a tal fin, pero no se pueden vender para el uso directo en la producción agrícola sin tratamiento de compostaje. Igualmente, se permitirá su uso para otros procesos: como alimentación de ganados o producción de concentrados. La administración municipal reglamentará, de acuerdo a la normatividad nacional, lo concerniente a este aspecto y al transporte de la gallinaza por el territorio del municipio.

**Artículo 199. Reglamentación de uso para los suelos de producción agroforestal**

La reglamentación de uso para los suelos de producción agroforestal es:

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Agroforestal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forestal productor - protector</li> <li>- Agricultura biológica</li> <li>- Agricultura bajo ambiente controlado</li> <li>- Investigación y restauración ecológica</li> <li>- Infraestructura básica para el uso principal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Agropecuario tradicional</li> <li>- Forestal productor</li> <li>- Agroindustria</li> <li>- Minería</li> <li>- Centros vacacionales</li> <li>- Vías</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanos</li> <li>- Agricultura intensiva</li> <li>- Industriales</li> <li>- Loteos con fines de construcción de vivienda</li> </ul>

**Artículo 200. Suelos de producción con cultivos permanentes**

Son las señaladas para dicho uso, por las configuraciones físicas de los suelos, las limitaciones del recurso hídrico y las condiciones de competitividad.

**Artículo 201. Reglamentación de uso para suelos con cultivos permanentes**

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Cultivos permanentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forestal productor - protector</li> <li>- Agricultura biológica</li> <li>- Cultivos permanentes</li> <li>- Agricultura bajo ambiente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Agropecuario tradicional</li> <li>- Forestal productor</li> <li>- Agroindustria</li> <li>- Minería subterránea</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanos</li> <li>- Agricultura intensiva</li> <li>- Industriales</li> </ul>

← Con formato: Numeración y viñetas



	controlado - Investigación y restauración ecológica - Infraestructura básica para el uso principal	- Vías	
--	--	--------	--

Con formato: Numeración y viñetas

**Artículo 202. Áreas de recuperación para la producción** Son áreas en la microcuenca, de alta demanda social, que presenta condiciones críticas físico bióticas de “no retorno”, ya que tiene una base natural degradada, principalmente el recurso suelo, hasta el punto de presentar altas dificultades de mantener su funcionalidad productiva.

Comentario [I1]:

Corresponden a áreas frágiles de aptitud agropecuaria, explotadas intensamente en cultivos limpios o transitorios con elevada eliminación de la vegetación natural, presentando una gran susceptibilidad a fenómenos de erosión y alta tendencia a la aridez. El objetivo del tratamiento, se basa en los principios de la revegetalización natural, facilitada por la modificación de ciertas condiciones ambientales como: la plantación de árboles y sistemas agroforestales, la agricultura biológica, la fertilización y mejoramiento de la estructura y profundidad del suelo, etc., para recuperar la productividad de las zonas degradadas y su funcionalidad socioambiental. Para Lebrija, equivale a 517.18 has.

**Artículo 203. Reglamentación de uso para áreas de recuperación para la producción**

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
- Adecuación de suelos con fines de recuperación ambiental para la producción.	- Agroforestal. - Forestal productor-protector - Ecoturismo	- Agricultura tradicional y biológica - Recreación activa - Vías - Minería. - Forestal productor. - Agroindustria.	- Agricultura intensiva. - Urbano y Loteo para parcelaciones. - Industriales

Áreas señaladas para tal fin, en diversos sectores del municipio que por las condiciones del suelo son aptas para establecer bosques que a su vez pueden complementarse con actividades de transformación de las maderas, que equivale a 835 has.

Son áreas de aptitud forestal o de formas especiales de vegetación las cuales deben mantener la cobertura de vegetación o bosques naturales o plantados, que pueden ser aprovechados de manera sostenible para obtener productos forestales tales como madera, y pueden comercializarse o consumirse por parte de sus propietarios sin olvidar, además, su función protectora del suelo.

En la zona de la meseta de Lebrija se han realizado siembras de bosques protectores, con resultados inciertos y poca efectividad en la inversión. Lo aconsejable, dados los costos de los terrenos y la vocación de los habitantes, es avanzar en la revegetalización natural de las zonas de protección y promover cultivos permanentes que colaboren a la renovación ambiental de la zona de la meseta. Para el resto del municipio se promoverán cultivos de bosques productores protectores con variedades industriales usuales y de buen comportamiento, como mónico, tambor, cafeto, balso, etc., y otras que garanticen la vinculación de los habitantes a la actividad maderera, con efectos ambientales positivos. De igual manera, promover alternativa o complementariamente, cultivos permanentes multiestratos tales como cacao con sombrío de mónico, o cultivos de guanábana, cítricos, aguacate, etc.

En el municipio de Lebrija, el área de bosques protectores-productores equivale a 11221.72 has.

Son aquellas áreas del municipio en donde se encuentran yacimientos minerales o materiales pétreos económica y ambientalmente explotables, localizados por fuera de las áreas declaradas como de protección ambiental. Tradicionalmente se ha ejercido alguna minería sobre el río Lebrija, mediante el sistema de baharequeo, en forma artesanal, ya casi desaparecido.

A lo largo de los depósitos aluviales que se localizan en las márgenes del río Lebrija, se encuentra una importante fuente de materiales pétreos, que antiguamente habían sido empleados en la ejecución y mantenimiento de la vía férrea; pero en la actualidad no se cuenta con programas mineros que permitan su aprovechamiento, aún cuando se sabe del potencial económico que ellos representan en la ejecución de futuros proyectos viales, tales como el de la supervía.

Es por ello, que se promueve el empleo minero de estos terrenos, encauzándolos en una categoría que recomienda el uso minero de ellos. Igualmente, para otros depósitos que se ubican en márgenes de la quebrada La Cútiga, con fácil comunicación a la vía férrea en desuso.

Se explotan arenas con destino a la construcción en varias quebradas, aunque en forma marginal. También se explotan arcillas, con destino a la producción de ladrillos, junto a la cabecera municipal y en la vereda La Puente, principalmente. Se trata de pequeños chircales, de poca producción.

Aunque el municipio cuenta con importantes yacimientos de roca fosfórica, asfaltita, caliza y material pétreo, aún no se han configurado proyectos mineros que representen alternativas económicas para su explotación. En la actualidad existe permiso para un proyecto de explotación sobre las calizas de las formaciones Rosablanca, Paja, Tablazo y Simití, clasificado en una escala de pequeña minería a favor de la sociedad Cementos Diamante de Bucaramanga s.a, enclavado en las veredas Lisboa y La Renta, especialmente.

Es necesario resaltar la existencia de otros recursos naturales no renovables, tales como el carbón y el oro, pero hay poco conocimiento de la geometría de sus yacimientos y la carencia de datos de reservas; de igual manera se hace necesario promover estudios que permitan cualificar y cuantificar los recursos mineros del municipio, con el fin de diseñar modelos sostenibles para su explotación.

La principal unidad litológica para el desarrollo de proyectos mineros corresponde a la formación la luna, a través de la cual se promueve el despliegue de actividades mineras que deben ser aplicadas acorde a los requerimientos técnicos necesarios para un sostenimiento ambiental, ya que el margen occidental de esta unidad litológica, termina en una ladera que registra altos valores de pendiente; por lo tanto, se define esta unidad como la base geológica para la realización de actividades mineras, certificando así, un uso minero del suelo.

Con el propósito de garantizar el equilibrio ambiental y regular la actividad minera y garantizar el beneficio equitativo de la comunidad, todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan actividades mineras deben contar con la respectiva autorización legalmente expedida por las autoridades correspondientes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las personas naturales o jurídicas que se encuentren realizando explotación minera en el municipio de Lebrija deberán contar con la licencia o título minero

registrado y vigente de la autoridad minera y deberán ser viables social, económica y ambientalmente con el aval respectivo de la autoridad ambiental para autorizar su funcionamiento. Las explotaciones que no cumplan con estos requisitos son consideradas ilegales y serán suspendidas inmediatamente so pena de ser sancionadas de acuerdo a la legislación vigente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Queda restringida la actividad minera en: los centros urbanizados, áreas construidas o edificadas en el sector rural, las zonas de reserva ecológica y de protección y las demás establecidas por el código de minas y la legislación ambiental existente.

#### **Artículo 204. Zonas de producción agropecuaria con restricciones y limitaciones**

Dada la mezcla de sistemas productivos existentes en las diversas áreas del municipio, en especial en la meseta de Lebrija, en veredas pertenecientes a la microcuenca de La Angula principalmente, y la contradicción que empieza a surgir por la amalgama de sistemas productivos y el obstáculo que se levanta en algunos casos para la consolidación de procesos nuevos de ocupación del suelo, como parcelación rural y para vivienda de baja densidad, surgimiento de actividad turística y recreacional, futura expansión del área urbana, etc., se definen zonas para uso agropecuario con limitaciones, con el fin de excluir algunos usos pecuarios, en particular avícola y porcícola. (Ver mapa plano de limitaciones de uso agropecuario.)

#### **Artículo 205. De las actividades de explotación porcícola y avícola**

Las avícolas y porcícolas que actualmente estén localizados en suelos con restricciones y limitaciones de uso, no podrán extenderse ni construir nuevas instalaciones para la ejecución de estos proyectos.

### **Capítulo 4. Suelo suburbano**

#### **Artículo 206. Definición**

Se constituye como zonas suburbanas las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que para Lebrija son las referenciadas en el mapa de uso recomendado del suelo.

**Parágrafo primero:** En la presentación del proyecto de parcelación suburbana y rural se debe presentar o espacializar las rondas de quebradas, zonas de coberturas y demás áreas de protección, así como los demás elementos constitutivos del mismo.

**Parágrafo segundo:** Se entiende por parcelación, el fraccionamiento de un globo de terreno rural en más de cuatro parcelas, para uso público o privado.

**Parágrafo tercero:** Para lograr la ocupación armónica en la zona rural se tendrá en cuenta la legislación agraria y ambiental, aplicando como principio fundamental la protección del medio ambiente y los recursos naturales, especialmente para los procesos de construcción, partición y parcelación. Las sesiones sólo se exigirán en los casos de parcelaciones de vivienda.

#### **Artículo 207. Tratamientos del suelo suburbano**

Son tratamientos en suelos suburbanos:

- **Desarrollo:** para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro suburbano no han cumplido su proceso de construcción y adecuación.
- **Conservación:** tendrán como objeto la recuperación y conservación de sectores suburbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.
- **Rehabilitación:** el tratamiento de rehabilitación es el determinado por las áreas que están en proceso de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar su uso para desarrollar nuevas funciones y a promover acciones individuales sobre el espacio de uso privado, y acciones individuales y / o integrales sobre el espacio de uso público.

#### **Artículo 208. De la prohibición de avícolas y porcícolas**

Las avícolas y porcícolas que actualmente funcionen en suelos suburbanos, contarán con 3 años de plazo a partir de la aprobación del EOT para que se reubiquen en terrenos cuyo uso del suelo corresponda con esta actividad.

#### **Artículo 209. De la Unidad Agrícola Familiar -UAF-**

La Unidad Agrícola Familiar, UAF (promedio municipal), será calculada por la Secretaría de Planeación Municipal.

### **SUBTÍTULO 4. SISTEMAS RURALES**

#### **Artículo 210. De la Hidrografía rural**

El sistema hídrico rural está compuesto por todos los cuerpos de agua incluyendo las quebradas y nacimientos naturales de agua tanto superficiales como subterráneos ubicados en el suelo rural, tal como se muestra en el mapa hidrográfico.

#### **Artículo 211. De los equipamientos**

Los equipamientos del sector rural son espacios y construcciones destinadas a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar.

#### **Artículo 212. De la política para la localización de equipamiento**

Plantear un conjunto de equipamientos en el sector rural minimizando los desplazamientos y la migración hacia el sector urbano, promoviendo el desarrollo de las veredas atendiendo sus necesidades y respondiendo a los criterios de cobertura.

#### **Artículo 213. De la Comunicación vial rural**

La buena comunicación vial rural permite la interconexión de las veredas entre la cabecera municipal, la vía regional y las veredas entre sí. La función primordial desde el punto de vista vehicular es brindar accesibilidad.

#### **Artículo 214. Perfil de vías**

El perfil de vías para el sector rural del municipio queda como se señala en la siguiente tabla . Se señalan las normas nacionales, pero se reglamentan las vías municipales primarias, secundarias y terciarias.

COMPONENTE	CLASE DE VÍA		
	Nacional	Municipal	
		Primaria	Secundaria y terciaria
Derecho de vía	30 m.	12m	10 m
Ancho de corona		7,0 m (mínimo)	6,0 m (mínimo)
Ancho de calzada	14 m.	6,0 m (mínimo)	5,0 m (mínimo)
Ancho de carril	7 m.	3,0 m(mínimo)	2,5 m (mínimo)
Ancho de bermas	Norma nacional	1.0 m (mínimo)	0,5 m (mínimo)
Aislamiento (c/lado), a partir del eje	15 m.	6.0 m (mínimo)	5.0 m (mínimo)
Distancia entre el borde de la vía a la cota mínima de inundación	Norma nacional	30 m. (mínimo)	30 m. (mínimo)

#### **Artículo 215. De las disposiciones sobre servicios públicos**

Se aplicarán todas las disposiciones contempladas sobre servicios públicos que sean pertinentes en el componente rural. Sin embargo a continuación se establecen algunas condiciones normativas específicas para los servicios públicos rurales.

#### **Artículo 216. De las disposiciones sobre desechos líquidos y sólidos**

En el suelo rural se tendrá en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos sólidos. En esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, el tratamiento de la materia orgánica producto de la actividad avícola y porcícola, por su alto impacto, tendrán carácter prioritario y deberán aplicar tecnología limpia.

#### **Artículo 217. Del tratamiento de las aguas residuales en el sector rural**

Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, comerciales y de servicios industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento básico e hídrico, garantizar el tratamiento de todo tipo de agua residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por la autoridad ambiental.

#### **Artículo 218. De los vertimientos de aguas residuales**

Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales sobre las fuentes naturales, debiéndose prever un tratamiento ya sea por pozo séptico o planta de tratamiento de aguas residuales en función de la población servida.

#### **Artículo 219. Del permiso de concesión de agua domestica**

Acatando la normatividad nacional, para la captación y uso de aguas domésticas y para riego se requiere de la expedición del permiso de concesión por parte de la CDMB, entidad que reglamentará los procedimientos y especificaciones requeridas para tales proyectos.

#### **Artículo 220. Estructura del sistema de agua potable y saneamiento básico rural**

La política estructural de saneamiento básico y promoción de la salud y prevención de enfermedad debe centrarse en el mejoramiento de la estructura de agua de consumo mediante plantas de tratamiento de las mismas, priorizando primero la zona más contaminada, que es básicamente la de la meseta de Lebrija. Los demás sectores rurales aunque tienen problemas de contaminación, cuentan con aguas de calidad muy superior a la de la meseta.

Las aguas residuales deben manejarse mediante la construcción de pozos sépticos para las viviendas existentes o de pequeñas plantas de tratamiento de aguas residuales. toda parcelación rural debe resolver el problema de tratamiento de aguas residuales mediante sistemas técnicamente elaborados, promoviendo las plantas de tratamiento que permitan la reutilización de las aguas residuales para uso agrícola o mejoramiento del entorno de la vivienda.

La disposición de residuos sólidos debe resolverse por unidad familiar o de parcelación, promoviendo la reutilización de material orgánico mediante procesos para producción de abonos, y el reciclaje de los no biodegradables.

El municipio debe promover campañas que tiendan a eliminar el uso elevado de agroquímicos hasta llegar a una actividad agropecuaria sostenible y orgánica. pero el empleo de materia orgánica debe realizarse con materiales técnicamente descompuestos para suspender el proceso de contaminación de suelos y aguas. Especialmente se debe prestar atención a los residuos provenientes de porquerizas y de las avícolas. El principio legal se fundamenta en que quien contamina debe descontaminar, y en ese sentido, los emisores son responsables del mal uso final que se da al material producido en su actividad. En tal sentido, el municipio dará un plazo de medio año para que todas las porquerizas tengan resuelto el problema de tratamiento para las aguas residuales y residuos sólidos de las porquerizas, a partir de la aprobación del ordenamiento territorial.

No se permitirá el establecimiento de ninguna porqueriza sin la licencia de construcción y aprobación ambiental de la corporación, ni el permiso de los vecinos residentes. No se podrán establecer porquerizas ni nuevos galpones a menos de 800 metros del casco urbano y centros poblados, debido a los olores ofensivos y otros efectos colaterales.

De igual manera, en un proceso de cuatro años, que debe iniciarse de inmediato a la aprobación del EOT, en ejecución por el sector avícola e interesados en los procesos de descomposición de las gallinazas, no se volverán a usar para la actividad agrícola gallinazas que no estén descompuestas. Con tal fin, los avicultores, propietarios o arrendatarios de los galpones, deben tratar las gallinazas o entregarlas a personas naturales o jurídicas dedicadas a tal actividad, que estén debidamente registrados ante la autoridad municipal. Los agricultores que usen gallinazas sin descomponer deben ser igualmente responsabilizados y estarán sometidos a la obligación de resarcir daños ambientales ante la autoridad municipal, quien reglamentará y vigilará el cumplimiento de estas obligaciones.

La creciente demanda del recurso agua con destino al consumo humano y productivo sólo podrá garantizarse si las comunidades beneficiarias se comprometen en la política del uso racional del agua, la preservación de las microcuencas aportantes, y la retención de aguas lluvias y el establecimiento de bosques en las zonas de los nacimientos y de recarga hídrica. Estas son políticas prioritarias para el municipio en el sector rural. Se debe avanzar en la definición de una política de asignar concesiones de agua en proporción a la preservación y siembra de la misma por las comunidades o particulares; no es permisible que quien no cuide el agua tenga acceso a la misma.

### **Artículo 221. Sistema socio – cultural**

Los objetivos de la propuesta cultura son:

1. Generar una profunda transformación cultural de la comunidad, para que pueda lograr el desarrollo integral en un proceso autogestionario.
2. Generar las condiciones fundamentales para garantizar el cambio mediante la participación de la comunidad y las fuerzas sociales organizadas.
3. Construcción de la cultura de la gobernabilidad
4. Promoción de la cultura administrativa concertadora y promotora de la participación comunitaria
5. Promoción de la identidad cultural y del sentido de pertenencia y de solidaridad entre sus habitantes.
6. Promoción de la importancia de la educación como base del desarrollo
7. Promoción del turismo, mediante la creación de identidad de los habitantes a partir de la apropiación de la oferta natural existente en el territorio y de su goce en ambiente familiar y de núcleos sociales y educativos.

## **SUBTITULO 5. PARCELACIONES EN SUELO RURAL**

### **Artículo 222. Definición de parcelación**

Se entiende por parcelación, el fraccionamiento de un globo de terreno rural en más de cuatro parcelas, para uso público o privado.

Para lograr la ocupación armónica en la zona rural se tendrá en cuenta la legislación agraria y ambiental, aplicando como principio fundamental la protección del medio ambiente y los recursos naturales, especialmente para los procesos de construcción, partición y parcelación. Las sesiones sólo se exigirán en los casos de parcelaciones de vivienda.

### **Artículo 223. Objetivo de la reglamentación**

Se reglamentan las parcelaciones rurales con el objeto de controlar las subdivisiones de los predios productivos, conservar las formas de vida campestre y evitar la expansión de la construcción en altas densidades al exterior del perímetro urbano.

### **Artículo 224. Aspectos básicos para los procesos de parcelación**

La determinación de las siguientes exigencias se hace en procura del desarrollo armónico de la zona rural. Se tendrá en cuenta la legislación agraria y ambiental y como principio fundamental se propenderá por la protección del medio ambiente y los recursos naturales, para los procesos de construcción, partición y parcelación, con la diferencia de que la exigencia de cesiones sólo es aplicable a estos últimos. La reglamentación específica definirá los aprovechamientos, las cesiones gratuitas para vías locales, espacio público, afectaciones de vías públicas, las redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y los equipamientos comunitarios.

- a. Licencias de construcción y de parcelación. Toda subdivisión con destino a vivienda, para el otorgamiento de su respectiva licencia deberá ajustarse a la normatividad vigente para su desarrollo y a la aprobación de la autoridad ambiental.
- b. Vivienda campesina. Corresponde a la edificación destinada al uso residencial localizada en zona rural, en lotes donde predominan los usos propios del área rural. Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria o a la preservación de las áreas clasificadas como suelos de protección.
- c. Vivienda campestre. Corresponde a la edificación destinada al uso residencial y recreacional que se localiza en suelo rural, en lotes que cuentan con predominio en los usos propios del área rural, con áreas superiores a los 10.000 m<sup>2</sup>. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, pero son complementarios con la actividad agroforestal a la vez que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural. Deben contribuir a la construcción de las condiciones de la oferta ambiental, especialmente hídrica y ser autónomos en este aspecto y en el del manejo de residuos sólidos y líquidos.
- d. Protección de los recursos naturales. Cuando se dispone de recursos naturales se debe tener en cuenta que el interés general prima sobre el interés particular y que las actividades que tienen que ver con la satisfacción de necesidades básicas priman sobre las consideradas como complementarias o recreativas; por lo tanto la parcelación recreativa debe contribuir a la protección de los recursos naturales.

#### **Artículo 225. Limitaciones de la parcelación**

De acuerdo con el código agrario, las parcelaciones para uso agrícola tendrán un área mínima concordante con el tamaño de la UAF (Unidad Agrícola Familiar) legal. El fraccionamiento de cualquier predio de 4 o más UAF no requerirán licencia de parcelación.

Teniendo en cuenta el Código Agrario se pueden establecer parcelaciones para uso diferente al agrícola. Las parcelaciones agropecuarias, aptas para sistemas forestales, agroforestales, actividades pecuarias o de alta productividad bajo ambiente controlado pueden realizarse con tamaños mínimos de 30.000 mts<sup>2</sup>, y requerirán licencia de parcelación

#### **Artículo 226. Localización de las parcelaciones**

Se desarrollan en suelo rural y centros poblados, y con restricciones en el suelo de protección.

Las parcelaciones suburbanas y rurales se desarrollarán con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios. En suelo de protección la parcelación se considera como uso prohibido.

En suelos de destinados a áreas forestales protectoras – productoras y áreas productoras, las autoridades ambientales establecerán densidades de ocupación, con el fin de preservar el uso asignado.

#### **Artículo 227. Aspectos viales**

Los aspectos viales se regularán considerando lo definido en el plan vial, según la jerarquización de las vías que interconectan las veredas y núcleos veredales, acorde con la vocación y uso de las diferentes zonas de tratamiento.



Además tendrá en cuenta que:

1. La sección mínima de la vía deberá estar conformada por: superficie de rodadura, zonas laterales para adecuar cunetas, andenes o zonas verdes.
2. El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima que se determine en la reglamentación específica a partir del eje de la vía.
3. La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo que se determina en el plan vial.
4. Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

#### **Artículo 228. Vinculación al sistema vial existente o proyectado**

Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima estipulada en el plan vial. Los lotes cuyos accesos sean a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida para las vías dependiendo del carácter de la misma; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrá exigir cunetas de mayor sección. Para vías obligadas puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el plan vial. En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice podrá conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos. En suelos de protección en las áreas forestales protectoras - productoras y productoras, las intervenciones que originen subdivisión de predios tendrán restringida la posibilidad de acceso a través de vías vehiculares. En suelos de protección en las áreas forestales protectoras no se admitirá nuevos fraccionamientos, así mismo no se permitirá desarrollos constructivos ni nuevas aperturas viales a partir de la vigencia de la presente normatividad.

#### **Artículo 229. Infraestructura de servicios públicos**

El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, energía y disposición de aguas residuales. En caso de parcelaciones destinadas a vivienda suburbana se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas, así como de los residuos sólidos, que deben ser manejados en forma sostenible.

#### **Artículo 230. Disposición de aguas residuales**

Todo desarrollo debe presentar a la entidad competente el proyecto de disposición de aguas residuales, con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, entre otros, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos con red de alcantarillado con tratamiento de afluente final. En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de colección y transporte y el tratamiento final.

#### **Artículo 231. Requisitos para la solicitud de permisos de parcelación**

Para efectos de la actuación de parcelación, el parcelador deberá entregar a la administración municipal los siguientes documentos:

- Planos de la parcelación indicando fuente o fuentes de aprovisionamiento de agua para consumo, planos de redes de aguas servidas, redes eléctricas, vías de acceso para cada una de las parcelas, áreas de cesión obligatoria.
- Planos altimétricos y planimétricos del área de parcelación.
- Ubicación de áreas de protección por proximidades a escarpas y/o rondas de ríos y cañadas, y el certificado de visita y visto bueno de la UMATA o de la autoridad ambiental.
- Documento de uso del suelo, en el que se señale la compatibilidad del proyecto con zona de uso.
- Licencia o autorización de la CDMB.
- Reglamento de régimen de copropiedad.
- Tamaño de cada una de las parcelas, ajustándose a los mínimos y a los tamaños máximos.
- Zonas comunes.
- Zonas de cesión.
- Número del predio a desenglobar.
- Paz y Salvo Municipal.

#### **Artículo 232. Tipos de parcelación**

En la clase de suelo rural se presentan tres tipos de parcelación: rural, suburbana y agropecuaria.

### **Capítulo 1. Parcelaciones suburbanas**

#### **Artículo 233. Definición**

Son las localizadas en zonas suburbanas establecidas en la zonificación del POT con destinación a usos de vivienda y complementarios, recreación y complementarios, servicios y complementarios, reservas forestales, protección ambiental, etc, independiente de la solución sanitaria a implementar. Tendrán que ser autosuficientes en agua para consumo humano y manejo de residuos sólidos y líquidos.

**Parágrafo primero:** Las parcelaciones suburbanas existentes, con licencias válidas, seguirán funcionando con las áreas ya autorizadas.

#### **Artículo 234. Áreas de cesión**

El porcentaje del área de terreno que deberá ceder el parcelador a título gratuito a favor del municipio, será el establecido en la reglamentación que expida la CDMB para tal caso y serán

destinadas exclusivamente a equipamiento comunal en obras tales como bosques, parques, canchas, escuelas, centros de salud, etc., ubicadas de manera que cumplan una función social en beneficio de las comunidades ubicadas en sus alrededores.

#### **Artículo 235. Usos de las parcelaciones**

El uso de estas parcelaciones, será exclusivo para vivienda; igualmente existirán parcelaciones suburbanas para recreación y actividades turísticas. Como complementario tendrá un uso de manejo agroforestal.

La vivienda suburbana corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo suburbano, en lotes que no cuentan con predominio en los usos propios del área rural. Los inmuebles destinados a vivienda suburbana o recreacional no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas. Se consideran desarrollos con características asimilables a lo urbano y se imputarán las cargas propias de los inmuebles urbanos. Deben contribuir a la construcción de las condiciones de la oferta ambiental, especialmente hídrica. En tal sentido deben garantizar la autonomía hídrica y de manejo de residuos sólidos o líquidos.

Las áreas correspondientes a protección por rondas de ríos o cañadas, proximidad a escarpas deberán tratarse de acuerdo a lo establecido en el EOT y su protección y cuidado estarán a cargo de los propietarios de la parcelación.

Las zonas de interés turístico, histórico o arqueológico no serán objeto de parcelación alguna y serán de libre acceso para todos los habitantes. Podrán cederse al Municipio y efectivamente se considerarán como zonas de cesión obligatoria.

#### **Artículo 236. Tamaño mínimo**

El tamaño mínimo de desenglobe para parcelación suburbana, será el establecido en la reglamentación que expida la CDMB para tal caso. Para parcelaciones en los predios ubicados en la Y el aeropuerto que tendrán un uso dotacional, comercial y de servicios recreacionales, el área mínima de lote será de 1.250 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 237. Licencias de parcelación**

La Secretaría de Planeación Municipal otorgará mediante resolución motivada, la licencia de parcelación suburbana cumplidos los requisitos previstos y efectuados los pagos por derechos establecidos en el Código de Rentas Municipales.

El cambio de uso de rural a suburbano implica la participación en la plusvalía que trata la Ley 388 de 1997.

#### **Artículo 238. Sanciones**

En caso de incumplimiento a estas normas, se procederá al cierre y sellamiento de la parcelación, además del pago de una sanción pecuniaria entre veinte (20) y hasta cien (100) salarios mínimos legales vigentes, de acuerdo a la ley. El sellamiento de la parcelación se efectuará colocando los sellos en lugar visible de dicha parcelación y publicándola en un diario de amplia circulación en el Departamento.

Las costas de esta actuación, estarán a cargo del parcelador, sin que éstas impliquen rebaja o exoneración de la multa.

Esta actuación, deberá hacerse a través de resolución motivada por parte de la Inspección de Policía, previa solicitud de la Secretaría de Planeación Municipal.

**Parágrafo:** Las parcelaciones que estén en proceso antes de la aprobación del EOT sin el cumplimiento de los requisitos legales tendrán un plazo de seis meses para que den inicio a los procedimientos legales ante las autoridades ambientales y municipales.

#### **Artículo 239. Notificación y recursos**

La notificación se efectuará mediante correo certificado si el propietario no reside en el municipio; personal si es residente en el municipio; mediante publicación en un diario de amplia circulación departamental. Copia de esta se fijará en un lugar visible de la oficina de planeación durante 45 días hábiles. La notificación se entiende surtida con el envío de por correo certificado, por la firma de recibo de la notificación personal, la publicación en el diario de circulación departamental.

Contra esta resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco días hábiles siguientes, contados a partir de su notificación; el recurso interpuesto, deberá responderse dentro del término de 45 días hábiles contados a partir de la fecha de su recepción por parte de la Administración Municipal.

Una vez corregidas las causas que motivaron el cierre y sellamiento y canceladas las costas y sanciones pecuniarias; la oficina de planeación procederá a expedir la respectiva autorización para continuar con el proceso.

#### **Artículo 240. Parcelaciones existentes**

Las parcelaciones existentes -con más de cuatro predios- con anterioridad a la fecha de expedición del Esquema de Ordenamiento Territorial, con tamaño inferior a una hectárea por lote, quedarán como predios suburbanos.

#### **Artículo 241. Densidad habitacional**

La densidad habitacional permisible en el área de aplicación de EOT será la establecido en la reglamentación que expida la CDMB para tal caso.

### **Capítulo 2. Parcelación rural**

#### **Artículo 242. Definición**

Son las localizadas en zona rural diferente a la zona suburbana, con destinación a actividades rurales distintas a la agrícola, según lo señala el artículo 45 del Código Agrario; además se pueden establecer dentro de la zona agropecuaria con limitaciones y tendrán un área bruta mínima de 5.000 m<sup>2</sup>. En todos los demás aspectos, en cuanto a cesiones, vías, áreas de recreación, entre otros, se regirá por las disposiciones de la CDMB.

En estas áreas, se podrán desarrollar actividades agroforestales con cultivos permanentes, agroindustriales, forestales, piscícolas, invernaderos, educativas, científicas, entre otras, que no impliquen actividades agrícolas.

En todo caso quedan determinadas por la autosuficiencia en servicios de acueducto y manejo de residuos sólidos y líquidos. Cada una de las parcelas debe conservar su uso rural y su administración no corresponde a un régimen de copropiedad.

Aquellos predios rurales que por efecto de sucesión presenten áreas menores a las establecidas para parcelaciones rurales, para su enajenación, deberán permanecer en común y proindiviso o someterse al régimen de parcelaciones recreativas suburbanas si cumplen con los requisitos establecidos para estos fines en el EOT.

La parcela rural podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.

En las zonas de intervención que lo permitan, se podrán desarrollar las habitaciones requeridas para los trabajadores de la parcela.

#### **Artículo 243. Autorización**

Una vez cumplidos estos requisitos, la Secretaría de Planeación Municipal, expedirá mediante resolución motivada la respectiva autorización. En caso de negarse la autorización, deberán especificarse la causa o causas que la motivaron.

#### **Artículo 244. Sanciones**

En caso de no solicitarse la autorización, de incumplimiento de los requisitos, se procederá al cierre y sellamiento de la parcelación además del pago de una sanción pecuniaria entre veinte (20) y hasta cien (100) salarios mínimos legales vigentes. El sellamiento, se efectuará colocando los sellos en lugar visible de dicha parcelación y será publicado en un diario de amplia circulación en el Departamento.

Las costas de esta actuación, serán a cargo del parcelador, sin que estas impliquen rebaja o exoneración de la multa.

Esta actuación, deberá hacerse a través de resolución motivada por parte de la Inspección Municipal, previa solicitud de la Oficina de Planeación Municipal.

#### **Artículo 245. Notificación y recursos**

La notificación se efectuará mediante correo certificado si el propietario no reside en el municipio; personal si es residente en el municipio; mediante publicación en un diario de amplia circulación departamental. Copia de esta se fijará en un lugar visible de la oficina de planeación durante 45 días hábiles. La notificación se entiende surtida con el envío de por correo certificado, por la firma de recibo de la notificación personal, la publicación en el diario de circulación departamental.

Contra esta resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco días hábiles siguientes, contados a partir de su notificación; el recurso interpuesto, deberá responderse dentro del término de 45 días hábiles contados a partir de la fecha de su recepción por parte de la Administración.

Una vez corregidas las causas que motivaron el cierre y sellamiento y canceladas las costas y sanciones pecuniarias la oficina de planeación, procederá a expedir la respectiva autorización.

#### **Artículo 246. Predios rurales aislados**

Los predios existentes que tengan una superficie menor de 5,000 metros cuadrados que no estén comprendidos en desarrollos o fraccionamientos autorizados, y cuya pendiente natural promedio sea menor del 45%, tendrán el carácter de habitacionales unifamiliares e indivisibles.

### **Capítulo 3. Parcelación agropecuaria**

#### **Artículo 247. Definición**

Son aquellas que se realizan mediante el desenglobe de un predio de uso agropecuario en varios globos del tamaño de una UAF cada uno. En tal caso, se puede realizar el fraccionamiento sin requerir licencia o permiso alguno; y no se entenderá este procedimiento como una parcelación.

### **SUBTÍTULO 6. GESTIÓN RURAL**

#### **Artículo 248. Programas y estrategias de sostenibilidad**

Se determinan como políticas de sostenibilidad ambiental las siguientes:

- El municipio promoverá el ordenamiento ambiental del territorio teniendo en cuenta las microcuencas hidrográficas definidas en la formulación rural.
- Se propenderá por la mitigación de la contaminación del agua, del suelo, del aire, sonora y visual del territorio.
- Se propenderá por un adecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos producto de las actividades generadas en el sector urbano y rural.
- Se promoverán acciones tendientes al uso eficiente y ahorro del agua así como la búsqueda de nuevos abastecimientos —superficiales y subterráneos— y retenciones de agua lluvia, en torno a una solución óptima del servicio de agua potable para la cabecera urbana y el resto del Municipio, igual para la producción agropecuaria.
- Se mitigarán los daños ambientales y las amenazas de inundación a la población del sector urbano mediante la canalización de la quebrada Las Raíces y La Angula, en el decurso por el área urbana, con el fin de mejorar su velocidad de desplazamiento y ampliar su cauce.
- Se mitigarán los daños causados por inundaciones del río Lebrija en los centros poblados de Vanegas y El Conchal, promoviendo la reubicación de dicho asentamiento, priorizando el de Vanegas
- Se propenderá por la recuperación del espacio público existente y se ampliarán los índices relacionados con éste. En las áreas de nuevos desarrollos se exigirá como mínimo 15 m<sup>2</sup> de

espacio público por habitante y para las zonas de mejoramiento integral en la vigencia del EOT se tenderá a la adopción de esta medida.

## **TÍTULO V. GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO**

### **SUBTÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Capítulo 1. Gestión urbanística**

##### **Artículo 249. Definición de Instrumentos de Gestión**

Son instrumentos de gestión, todos los medios de que puede utilizar la administración municipal, según el caso, para realizar eficaz y eficientemente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que le competen. Los instrumentos de gestión pueden ser de planeamiento urbanístico, de actuación urbanística o de financiamiento del ordenamiento territorial.

**Parágrafo.** Los instrumentos de gestión deberán contemplar los mecanismos que garanticen una equitativa distribución de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los afectados, según cada caso en particular.

##### **Artículo 250. Definición de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico**

Son instrumentos de planeamiento urbanístico todas las acciones administrativas que contengan decisiones referidas al ordenamiento territorial del municipio de Lebrija. El presente Esquema de Ordenamiento es el instrumento básico de planeamiento del desarrollo territorial del Municipio de Lebrija. Son igualmente instrumentos de planeamiento en el municipio, el programa de ejecución, los planes parciales y los decretos del Alcalde mediante los cuales se desarrolle y se reglamente el Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo.** También son instrumentos de planeamiento las licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación relacionadas con ellas.

##### **Artículo 251. De las actuaciones urbanísticas**

Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano, rural y en suelo de expansión, la urbanización y la edificación de inmuebles. También son actuaciones urbanísticas, la realización de obras públicas específicas a cargo de entidades públicas o de particulares por delegación de aquellas, así no estén directamente ligadas a un proceso de urbanización o de edificación.

##### **Artículo 252. De las clases de actuaciones urbanísticas**

Las actuaciones urbanísticas son las acciones que tipifican y regulan los procesos de urbanización a través de las cuales se produce el espacio urbano construido. Estas son:

- Parcelación
- Urbanización
- Edificación de Inmuebles.

##### **Artículo 253. De la actuación urbanística de parcelación**

Esta relacionada con las acciones de división y subdivisión de lotes de terreno edificados o sin edificar, así como la segregación de globos de terreno de mayor extensión, de manera que dicha acción resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio que les dio su origen.

#### **Artículo 254. De la actuación urbanística de urbanización**

La relacionada con acciones de adecuación de terrenos sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de localizar posteriormente actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos, a través de cesiones urbanísticas gratuitas, para la conformación de vías locales, equipamientos colectivos y espacio público secundario en general.

Este tipo de actuación debe estipular y definir las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos, y se realizará la división en áreas destinadas al uso privado.

**Parágrafo.** Todo Plan Parcial que se proyecte desarrollar en suelo urbano y de expansión, debe contemplar un mínimo de 15 m<sup>2</sup> de espacio público por habitante como lo exige el Decreto 1504 de 1998.

#### **Artículo 255. De la actuación urbanística de edificación de inmuebles**

Es la relacionada con las acciones encaminadas a la construcción, ampliación, modificación, adecuación, o reparación de las edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos del suelo urbano permitidos. En esta actuación se definen las siguientes categorías para la expedición de licencias:

- Edificación predio a predio
- Edificación con licencia colectiva.
- Edificación con restricciones.
- Edificación restringida.
- Edificación sin fraccionamiento
- Edificación para espacio público

#### **Artículo 256. Edificación predio a predio**

Aplica a los inmuebles que cumplan con el funcionamiento de los usos de suelo urbano permitido y su construcción se permite con licencia individual o predio a predio.

#### **Artículo 257. Edificación con licencia colectiva**

Aplica a inmuebles en sectores del municipio que cumplan con el funcionamiento del uso del suelo urbano permitido incluidos en planes parciales o unidades de actuación urbanística, definidos en el E.O.T. o aquellos que se den por iniciativa del sector público y privado, posterior a la aprobación de este.

#### **Artículo 258. Edificación con restricciones**

Aplica a inmuebles que hacen parte del patrimonio histórico, permite modificaciones, adecuación para el funcionamiento del uso del suelo urbano permitido y reparaciones que no afecte su estado o valor original.



#### **Artículo 259. Edificación restringida**

Aplica a inmuebles que hacen parte de ecosistemas o ubicados en sectores de importancia ambiental del municipio, en el cual la autoridad ambiental define las características de las intervenciones edificables que cumplan con el funcionamiento del uso urbano permitido, o aquellos que se encuentren en zonas de riesgo que tan solo se permite obras de estabilización y reparaciones hasta el momento en que se realice el traslado o reubicación de la población afectada.

#### **Artículo 260. Edificación sin fraccionamiento**

Aplica a inmuebles en sectores del Municipio que cumplan con el funcionamiento del uso del suelo urbano y sub urbano permitido, en los cuales no se admite la división y subdivisión del inmueble con el objeto de preservar la calidad de vida del entorno y el desarrollo social y cultural de sus habitantes y deben cumplir con los rangos de índices de ocupación y habitabilidad estipulados por el EOT y las autoridades ambientales.

#### **Artículo 261. Edificación para espacio público**

Aplica a inmuebles en sectores del municipio que cumplen con el funcionamiento del uso del suelo urbano, suburbano y de expansión urbana como parte integral del sistema del espacio público destinado a parques de cobertura local y municipal; incluye las zonas verdes y áreas libres.

#### **Artículo 262. De las formas de ejecución de las actuaciones urbanísticas**

Las actuaciones urbanísticas así como los proyectos, programas u obras de urbanismo o de edificación correspondientes podrán ser desarrolladas por los propietarios individuales de manera aislada, por las personas jurídicas resultantes de la asociación voluntaria de los propietarios de los inmuebles que conformen la zona objeto de la actuación, o mediante esquemas de gestión asociada, conforme a lo previsto en el capítulo 5 artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

#### **Artículo 263. De la naturaleza de las actuaciones urbanísticas**

Las actuaciones urbanísticas podrán ser privadas, públicas o mixtas.

#### **Artículo 264. De la naturaleza de las actuaciones urbanísticas privadas**

Serán privadas las actuaciones urbanísticas aisladas que desarrollen los propietarios individuales o asociativos de los respectivos predios conforme a las reglamentaciones urbanísticas y a las respectivas licencias.

#### **Artículo 265. De la naturaleza de las actuaciones urbanísticas públicas**

Serán públicas las actuaciones que sean desarrolladas directamente por las entidades públicas del orden municipal dentro de la órbita de sus respectivas competencias o por cualquier entidad administrativa del segundo grado del orden municipal que se cree y organice con el objeto específico de desarrollar la respectiva actuación.

#### **Artículo 266. De la naturaleza de las actuaciones urbanísticas mixtas**

Serán mixtas todas las actuaciones que se desarrollen por personas jurídicas o mediante cualquier otro esquema legalmente admisible de asociación voluntaria u obligatoria, en el cual participen uno o más particulares y una o más entidades públicas del orden municipal.

#### **Artículo 267. De la participación del municipio en entidades mixtas para la ejecución de actuaciones urbanísticas.**

En desarrollo de la facultad prevista en el inciso 4 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el municipio podrá crear entidades públicas o participar en la creación de entidades mixtas, con el fin de ejecutar programas, proyectos u obras que deban realizar por razón de las actuaciones urbanísticas previstas en este Esquema de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. En desarrollo de la facultad prevista en el inciso 5 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el municipio podrá celebrar contratos de fiducia mercantil sujetos a las reglas previstas en los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio tanto para la ejecución de proyectos urbanísticos como para la realización de programas de vivienda de interés social, sin las limitaciones y restricciones de que trata la normatividad nacional y siempre que las actuaciones respectivas se ajusten al presente Esquema de Ordenamiento y a los instrumentos que lo desarrollen.

**Parágrafo.** El municipio también podrá participar en la gestión asociada de proyectos urbanísticos o de programas de vivienda de interés social mediante la celebración de cuentas en participación, consorcios, o mediante cualquier otra modalidad contractual legalmente válida en Colombia, siempre y cuando se adopten mecanismos que proporcionen la debida protección a los intereses patrimoniales de la entidad pública interviniente.

### ***Subcapítulo 1. Planes parciales***

#### **Artículo 268. De la definición**

Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Esquema de Ordenamiento Territorial para las áreas del suelo urbano, para la totalidad de las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana y para todas las áreas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, así como para los macroyectos y para las operaciones urbanas especiales para las cuales así se disponga explícitamente en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Lebrija.

**Parágrafo.** El Plan Parcial es un instrumento especial que permite sujetar el desarrollo de áreas considerables del suelo del Municipio a las mismas normas urbanísticas específicas y en la medida de lo posible a una gestión unificada, con el fin de garantizar el mejor aprovechamiento del mismo y la dotación completa de servicios públicos básicos y de los elementos de equipamiento colectivo.

#### **Artículo 269. De la adopción de los planes parciales**

La adopción del Plan Parcial mediante Decreto expedido por el Alcalde es una condición necesaria para poder iniciar la ejecución de la actuación urbanística respectiva conforme a las disposiciones de carácter procedimental que a continuación se establecen.

**Parágrafo.** La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan: etapa preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento.

#### **Artículo 270. De la autoría del plan parcial**

El proyecto de Plan Parcial puede ser elaborado tanto por la administración municipal, como por las comunidades o por los particulares interesados de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el Artículo 11 del Decreto Reglamentario 1507 del 4 de agosto de 1998.

**Parágrafo.** Para efectos de la aplicación de esta norma, se presumirá el interés en cabeza del particular, grupo de particulares o comunidad que presente a consideración de la Secretaría de Planeación Municipales el proyecto de Plan Parcial para su estudio y aprobación. Esta presunción no admitirá prueba en contrario.

#### **Artículo 271. De los tipos de plan parcial**

De acuerdo con las metas que se pretende obtener, los planes parciales se pueden clasificar en los siguientes tipos:

- De expansión urbana
- De desarrollo
- De mejoramiento integral
- De preservación ambiental
- Para mejoramiento de espacio público

#### **Artículo 272. De expansión urbana**

Aplicables a sectores rurales que serán objeto de incorporación como áreas de expansión del suelo urbano del municipio, ubicados en el sector norte, sur, oriente y en la Y del aeropuerto, sobre la vía a Bucaramanga. Hacia futuro, según las necesidades, mediante planes parciales, la administración podrá incorporar a dicha condición —sin romper el equilibrio indispensable con la oferta hídrica real y el manejo de residuos sólidos y líquidos— y promover a suelo urbano, sectores de las veredas comunales de Manchadores y La Laguna.

Para los planes parciales de expansión urbana la máxima densidad poblacional será de 200 habitantes por hectárea.

#### **Artículo 273. Sol Naciente**

Consta de un globo de terreno al que se llevó a condición de suelo urbano bajo la legislación anterior a la ley 387, al que se le garantizó oferta condicionada de servicios y posteriormente asignó licencia de construcción. Dicho sector cuenta con autorización de la CDMB para una parte del área. En concertaciones de comunidad y con propietarios se acordó dar a dicho sector urbano el carácter de expansión urbana, agregándole tres pequeños lotes para establecer un área uniforme.

Igualmente la red de servicios, en especial la conducción del agua de consumo desde la planta de tratamiento, o desde la represa, según las necesidades, corre por cuenta de los urbanizadores. Dicho proyecto debe garantizar la autosuficiencia en agua mediante varias acciones alternativas: a) incrementar la capacidad de captación de agua en la represa Piedras Negras; b) incrementar igualmente la capacidad de captación de la represa Piedras Negras y conducirla desde esta última. Ambas opciones tienen que ver asimismo con el mejoramiento de la capacidad de tratamiento de aguas para consumo.

Del mismo modo, deben ser autosuficientes en el manejo de las aguas residuales. Por otra parte, cualquier plan que se desarrolle para vivienda en dicho sector, incluida la de interés social, debe cumplir con las obligaciones de cesiones tipo a y tipo b. (Ver mapa clasificación del suelo)

El área de expansión del triángulo del aeropuerto, dentro de la cual está el proyecto Sol Naciente, se dedicará a vivienda de estratos 3, 4, 5 y 6; máximo el 50% del área será para vivienda de estrato tres. Cualquiera de los otros estratos, o en su conjunto, puede copar el área restante.

Al conjunto del área de expansión urbana de Sol Naciente se le mantendrá dicha condición hasta el vencimiento de la licencia urbanística establecida para dicho predio. De no lograr este objetivo pasará a suelo suburbano en el cual puede tener un uso recreacional como predominante para un parque ecológico de impacto regional o metropolitano. El área que no cubra el parque podrá dedicarse a parcelaciones de vivienda suburbana.

#### **Artículo 274. De desarrollo**

Son aplicables a sectores del suelo urbano que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano, no han sido desarrollados, es decir, que en ellos no se han efectuado obras de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, infraestructura, saneamiento y las cesiones urbanísticas obligatorias, como son los lotes ubicados en el Barrio María Paz y en el barrio Cabecera del Llano.

#### **Artículo 275. De mejoramiento integral**

Son aplicables a sectores desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, que requieren de acciones integrales para su articulación con la estructura urbana. Son los casos de los barrios El Pesebre y Bellavista y el sector El Porvenir.

El desarrollo urbanístico al interior de los predios en materia de cesiones, infraestructura y equipamiento comunal serán a cargo del constructor.

#### **Artículo 276. De preservación ambiental**

Son aplicables a sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor ambiental que tendrán como objeto la recuperación y conservación de estos, como los parques lineales, rondas de quebradas, cuencas hidrográficas y cuerpos de agua.

#### **Artículo 277. Para mejoramiento de espacio público**

Planes parciales para mejoramiento de espacio público para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público, como el sector correspondiente a la vía regional; calle 12 entre carrera 7 y la vía regional; carrera 7 entre la calle 12 y la vía regional; carrera 9 entre la calle 12 y la vía regional; y la calle 11 entre carrera 7 y 13.

#### **Artículo 278. Del contenido de un plan parcial**

Para la radicación de un Proyecto de Plan Parcial por particulares o comunidades organizadas ante la Secretaría de Planeación Municipales deberá contener como mínimo los siguientes documentos:

- Carta de presentación de Proyecto de Plan Parcial.
- Propuesta de delimitación del área objeto de la actuación urbanística.
- Objetivos del Plan Parcial.
- Directrices urbanísticas.
- Normas urbanísticas específicas para la operación urbanística o para la Unidad de Actuación.
- Propuesta de estímulos a los propietarios e inversionistas.
- Diseño urbanístico.
- Adopción de los instrumentos de manejo del suelo
- El Proyecto de la liquidación de la participación en la plusvalía a que haya lugar a favor del Municipio y los mecanismos para realizar y asegurar el pago de la misma.
- Instrumentos de reparto de cargas y beneficios.
- Procedimientos de gestión y la estrategia institucional para el desarrollo de la Unidad de Actuación y para la ejecución del proyecto respectivo.
- Programa de ejecución de obras de urbanismo.
- Proyección financiera.
- Constitución y reglamento de la junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística.
- Memoria justificativa del Plan Parcial.

**Artículo 279. De la carta de presentación de proyecto de plan parcial**

La Carta de Presentación del Proyecto deberá contener por lo menos lo siguiente:

- La información requerida para su plena identificación.
- El tipo del suelo en el cual se encuentre localizado el terreno objeto de la proyectada actuación según la clasificación en el Componente General del presente Esquema de Ordenamiento.
- El área, expresada en metros cuadrados, del terreno objeto de la proyectada actuación.
- El nombre, identificación y datos de localización del topógrafo responsable del levantamiento de la zona objeto del plan parcial.
- La relación de inmuebles que integran el área objeto del Plan Parcial con la denominación, el área, el nombre de los propietarios según el folio de matrícula

inmobiliaria.

- El tipo de actuación según se trate de urbanización o de edificación.
- La forma como se desea ejecutar la actuación según si se trata de un macroproyecto, de una unidad de actuación urbanística o de una operación urbana específica.

#### **Artículo 280. Del proyecto delimitación del área objeto de la actuación urbanística**

El proyecto de Plan Parcial deberá incluir un levantamiento topográfico del área objeto de la actuación urbanística, a escala 1:500 elaborado y firmado por un topógrafo profesional, georeferenciado al sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

Con el plano de levantamiento, de igual manera el Proyecto de Plan Parcial deberá contener una descripción literal de la zona por su cabida total expresada en metros cuadrados y linderos georeferenciados con coordenadas del IGAC.

Para aquellas actuaciones que de conformidad con lo establecido en este Esquema de Ordenamiento o en el respectivo Plan Parcial, deba ser desarrolladas a través Unidades de Actuación Urbanística, además del levantamiento y de la descripción de la zona, el proyecto delimitación deberá incluir una relación de los inmuebles que conformen el área objeto de la actuación por su denominación, nomenclatura urbana si la hubiere, área real y cabida según títulos expresadas ambas en metros cuadrados, y por el número de matrícula inmobiliaria.

En este caso también se deberá adjuntar un certificado de matrícula inmobiliaria o de libertad y tradición de cada uno de los inmuebles individualmente considerados que hagan parte de la zona objeto de la reglamentación expedidos dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la radicación del Proyecto de Plan Parcial y un registro topográfico de cada uno de los inmuebles incluidos en la relación, siendo entendido que la sumatoria de las áreas de los registros individuales deberá coincidir exactamente con la del levantamiento de la zona a que atrás se hizo referencia.

**Parágrafo.** Si en la zona objeto de la actuación existieren edificaciones de más de un piso sujetas a régimen de propiedad horizontal o cualquier otra forma de propiedad compartida o copropiedad, el levantamiento individual sólo deberá realizarse respecto del predio sobre el cual estén construidas dichas edificaciones.

#### **Artículo 281. De los objetivos del proyecto de plan parcial**

El Proyecto del Plan Parcial deberá incluir una descripción de los objetivos de tipo urbanístico que justifiquen su aprobación y adopción.

#### **Artículo 282. De las directrices urbanísticas**

El Proyecto de Plan Parcial debe incluir las directrices urbanísticas específicas que orientan la respectiva actuación o la operación en los siguientes aspectos:

- Aprovechamiento de los inmuebles que integran el área objeto de la operación o del globo resultante de la integración o el reajuste en caso de Unidades de Actuación.
- Suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, y el mejoramiento integral o las actuaciones de renovación consideradas.

- Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación o actuación y sus prioridades de desarrollo.

#### **Artículo 283. De las normas urbanísticas específicas para la operación urbanística o para la Unidad de Actuación**

Dentro de esas normas, deben estar definidas las reglamentaciones relativas a usos específicos del suelo, intensidades o índices de ocupación, intensidades o índices de construcción, retiros, aislamientos, empates, alturas, etc.

#### **Artículo 284. De los estímulos a los propietarios e inversionistas del plan parcial**

En los planes parcial se debe definir o señalar los mecanismos de estímulo a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros acuerdos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

#### **Artículo 285. De los instrumentos de reparto de cargas y beneficios**

El proyecto de Plan Parcial deberá contener la descripción detallada de los mecanismos mediante los cuales se busque y se garantice una equitativa distribución entre los afectados de las cargas y de los beneficios derivados de la acción urbanística o del conjunto de acciones contempladas en dicho plan. Para efectos de la aprobación del Plan Parcial, se entenderá que existe la suficiente garantía de equidad en esa distribución, siempre que incluya un acuerdo sobre la forma como se asumirán las cargas y los beneficios inherentes a toda la actuación, suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable.

#### **Artículo 286. Del diseño urbanístico del plan parcial**

Se presentará al nivel de anteproyecto, para el área objeto de la operación o de la Unidad de Actuación respectiva. Dicho diseño debe contener como mínimo: la definición del trazado y características tanto de las áreas útiles proyectadas como del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del EOT. El diseño deberá tener en cuenta los sistemas estructurantes definidos en el presente EOT que pudieran estar afectando la zona objeto de intervención urbanística.

El diseño urbanístico debe contemplar la definición de las tipologías de las edificaciones, el proyecto de la delimitación predial y definición de paramentos, las formas de acceso a las áreas útiles, la ocupación máxima y áreas construibles según cada uso específico, volumetrías, capacidad y localización de parqueos, etc. Todo de conformidad con el contenido de las normas urbanísticas de carácter específico que se plantean en el mismo proyecto de Plan Parcial.

#### **Artículo 287. De la adopción de los instrumentos de manejo del suelo**

Para tal efecto se adjuntará el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, según el caso, o la explicación de la operación por el sistema de cooperación entre partícipes, según los criterios y las normas de carácter procedimental que se establecen en este Esquema de Ordenamiento Territorial.

Tratándose de Unidades de Actuación Urbanística, la autorización de la cooperación entre

participes o de cualquier otro mecanismo que no implique englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención o el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria según el caso, estará condicionada a que con el Proyecto de Plan Parcial cumpla con las dos condiciones que se establecen a continuación:

- Que el diseño urbanístico contemple una división predial cuyos elementos de espacio público puedan coincidir con los límites de los predios individuales de los propietarios participantes en la actuación sin que se sacrifique la armonía del proyecto integralmente concebido, ni el cumplimiento de las normas urbanísticas, ni la seguridad acerca de las cesiones a favor del Municipio, ni la articulación armónica del área objeto de la operación o de la actuación con las zonas contiguas a ella.
- Que contenga un acuerdo suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable, que garantice la distribución equitativa entre ellos de las cargas y beneficios derivados de la operación o de la actuación urbanística específica.

#### **Artículo 288. De la plusvalía en el plan parcial**

El Proyecto de Plan Parcial deberá incluir la liquidación de la participación en la plusvalía a que haya lugar a favor del Municipio y los mecanismos para realizar y asegurar el pago de la misma, todo de conformidad con las normas previstas en el Acuerdo de carácter general mediante el cual el Concejo del Municipio de Lebrija regule su aplicación, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997. Para la liquidación del efecto plusvalía a cargo de cada uno de los inmuebles que integren el área objeto del Plan Parcial, en el Proyecto correspondiente se deberá especificar y delimitar claramente, las zonas y subzonas beneficiarias de una o más acciones urbanísticas contenidas en ese mismo plan.

#### **Artículo 289. De los procedimientos de gestión para el desarrollo de la Unidad de Actuación y para la ejecución del proyecto respectivo**

El proyecto del Plan Parcial deberá incluir una descripción general de los mecanismos y estrategias previstas para el desarrollo de la Unidad de Actuación, el organigrama de la entidad gestora y la distribución de funciones y responsabilidades, los tiempos o fases dentro de los cuales deberá intervenir los diversos tipos de profesionales, los mecanismos de coordinación interinstitucional propuestos, etc.

#### **Artículo 290. Del Programa de ejecución de obras de urbanismo**

El proyecto de Plan Parcial deberá incluir una programación general de obras de urbanismo que comprenda las diferentes etapas o fases de ejecución y que sea consistente con la proyección financiera.

#### **Artículo 291. De la Proyección financiera**

El Plan de Parcial deberá contener la proyección financiera de la ejecución de las obras de urbanismo, en armonía con los demás documentos del Plan.

#### **Artículo 292. De la Constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística.**

Si no se expresa nada sobre el particular en el proyecto de Plan Parcial, las relaciones entre los propietarios de los inmuebles localizados dentro de la zona objeto de la intervención y la forma de tomar las decisiones respectivas se sujetará de manera supletiva por las normas previstas



para las Asambleas Generales o Juntas de Socios de sociedades comerciales previstas en las normas mercantiles, en cuanto no pugnan con su propia naturaleza.

**Artículo 293. De la Memoria Justificativa del Plan Parcial, de las Condiciones de Partida y los Criterios Generales de Diseño.**

La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales, mediante Resolución de carácter general, podrá condicionar la tramitación de los planes parciales que se le formulen para su estudio y aprobación, a que la información completa o partes determinadas de ella, le sea entregada también en medio magnético y con las especificaciones que puedan ajustarse a su propio sistema.

**Artículo 294. De la formulación del proyecto de plan parcial**

El proyecto completo del Plan Parcial, elaborado con base en las directrices y parámetros que se fijan en el presente Esquema de Ordenamiento, se radicará ante la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales, entidad que tendrá a su cargo la responsabilidad de coordinar, a partir de ese momento, todos los trámites de estudio, información pública y consultas del proyecto hasta su aprobación.

**Artículo 295. De los planes parciales de origen oficial**

Los Proyectos de Planes Parciales que elabore la administración municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales deberán contener como mínimo los documentos relacionados en este acuerdo, salvo en cuanto a la Carta de Presentación de que trata el numeral 1 del artículo 264 del presente acuerdo. En estos casos dicha Carta será sustituida por una resolución mediante el cual la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales decida formular el Plan Parcial y ordene iniciar los trámites respectivos de información pública y consultas conforme al procedimiento que se detalla en los artículos siguientes.

**Artículo 296. Del estudio de viabilidad**

Se presumirá la viabilidad de los planes parciales de origen oficial a partir del momento en que quede en firme la resolución a que se hizo referencia anteriormente. Los proyectos de Planes Parciales elaborados por particulares, una vez radicados ante la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales se someterán a los estudios y análisis tendientes a determinar la viabilidad del Plan. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales deberá enviar oportunamente a las dependencias del Municipio, a todas las entidades descentralizadas con competencia para conocer de cada uno de los temas planteados en el proyecto de plan parcial y a las empresas de servicios públicos comprometidas en la propuesta, la información completa que les permita, a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del Proyecto, emitir sus conceptos individuales escritos dirigidos a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales sobre la viabilidad de las actuaciones urbanísticas respectivas.

Una vez recibidos todos los conceptos y a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento expresada en el inciso anterior, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales llevará el Proyecto de Plan Parcial y los conceptos individuales de las entidades descentralizadas, dependencias del Municipio y empresas de servicios públicos al Comité Municipal de Planeación, a fin de unificar y determinar los criterios que le permitan a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales adoptar una posición determinada sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial. Con base en las

conclusiones y recomendaciones del Comité Municipal de Planeación, La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales expedirá una resolución referida exclusivamente al Proyecto de Plan Parcial en la que se adopte una de las siguientes decisiones:

- Declararlo viable y ordenar que se continúen los trámites tendientes a la aprobación del mismo.
- Declararlo no viable, en cuyo caso deberá motivar su determinación, con base en por lo menos una de las causales que para el efecto se establecen en este Acuerdo.
- Devolverlo a los interesados para que, dentro del término que se establezca en la misma resolución y máximo dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual ese acto administrativo quede en firme, se hagan los ajustes o las modificaciones necesarias para que sea procedente la declaratoria de viabilidad del proyecto de Plan Parcial. Si vencido el término para ajustes o modificaciones los particulares no hubieren radicado los documentos mediante los cuales se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas, se entenderá declarado como no viable el proyecto del Plan Parcial, sin necesidad de expedición un nuevo acto administrativo.

La notificación de la resolución de viabilidad del Proyecto de Plan Parcial deberá efectuarse de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

#### **Artículo 297. De las condiciones generales para la declaratoria de viabilidad**

Para que un proyecto de Plan Parcial sea declarado como viable por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales, se requiere que cumpla por lo menos con las siguientes condiciones:

- El Proyecto de Plan Parcial debe ajustarse a la forma de presentación, términos y condiciones que se establezcan en el respectivo reglamento y deberá contener por lo menos, toda la información y documentación relacionadas en el presente Acuerdo.
- Tanto la información que se incluya por los interesados al diligenciar los formularios respectivos como la que contengan todos y cada uno de los documentos que conformen su contenido, debe ser completa y ajustarse a la realidad. La inexactitud en la información que se suministre o la falsedad de cualquiera de los documentos podrá dar lugar a la declaratoria de no - viabilidad del proyecto de plan parcial, o a su revocatoria, según el caso, sin perjuicio de las acciones penales a que pueda haber lugar.
- Las características de la zona y el área de la misma deben estar dentro de los parámetros y directrices que según el tipo de plan parcial y la naturaleza de la actuación o actuaciones urbanísticas que se pretendan consolidar establezca el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Los objetivos del Plan Parcial así como las directrices urbanísticas del mismo, teniendo en cuenta la localización y el área de la zona objeto de intervención y la naturaleza de esta última, no deben estar en contradicción con las previsiones del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente Unidad de Actuación o que regulen la operación urbanística según el caso, deberán estar ajustadas a las normas de carácter estructural y general contenidas en este Esquema de Ordenamiento Territorial.

- El diseño urbanístico en el ámbito de anteproyecto, para el área objeto de la operación o de la Unidad de Actuación respectiva debe respetar y tener en cuenta los sistemas estructurantes definidos en el presente Esquema de Ordenamiento que pudieran afectar la zona objeto de intervención urbanística propuesta. El diseño también deberá ajustarse a las normas urbanísticas estructurales y generales del presente Esquema de Ordenamiento así como a las específicas que se contemplen en el propio proyecto de plan parcial. Si la zona objeto de la intervención propuesta ya tuviere espacios o áreas destinadas legalmente al uso público, el diseño urbanístico debe respetar dichas áreas y su destinación.
- A menos que el Municipio en ejercicio de la función pública que le compete, esté en condiciones de comprometerse a ejecutar las obras de urbanismo primario de las cuales pueda depender la viabilidad de la actuación propuesta en el proyecto de Plan Parcial respectivo, o al menos a darle en su ejecución la prioridad necesaria para que a su vez la ejecución pueda ajustarse a la programación de las obras de urbanismo secundario respectivas, debe estar garantizada la adecuada conexión de la zona objeto de la intervención propuesta tanto a las vías del Sistema Vial como a las redes matrices de servicios públicos de energía eléctrica, de acueducto y alcantarillado, de teléfonos y de gas.
- Igualmente debe prever las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamientos colectivos y la construcción o instalación de estos últimos, necesarios para que la ejecución de la actuación urbanística o de la operación urbana según el caso, genere una zonas urbanísticamente autosuficientes según las exigencias o los parámetros que para cada tipo de plan parcial o según la localización o la naturaleza de la intervención se exija en las normas respectivas.
- El proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria si hubiere lugar a él, debe ajustarse a los requisitos de forma y de fondo que se establecen en el presente Acuerdo.
- Tratándose de Unidades de Actuación Urbanística, se autorizará como mecanismo para la gestión asociada la cooperación entre partícipes o cualquier otro que no implique el englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención, siempre que el Proyecto de Plan Parcial incluya el convenio a que se refiere el artículo 272 del presente Acuerdo.
- La liquidación de la participación en la plusvalía a favor del Municipio en el proyecto de Plan Parcial y la forma de causación y pago que allí se proponga debe ajustarse a las normas de la ley 388 de 1997 y demás disposiciones concordantes, a las que se establezcan el acuerdo de carácter general mediante el cual se adopte para del Municipio de Lebrija su estatuto de participación en plusvalía y a las del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.
- El programa de ejecución de obras de urbanismo secundario debe estar en armonía con la proyección financiera del proyecto. Los esquemas de gestión y la estrategia institucional previstos en el proyecto de Plan Parcial para el desarrollo de la Unidad de Actuación y para la ejecución del proyecto respectivo deben ser jurídicamente viables.
- Las normas sobre la constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística deben permitir la participación de todos ellos en los procesos de toma de decisiones.

#### **Artículo 298. De la concertación del proyecto de plan parcial por la autoridad ambiental**

En caso de requerirse por expresa disposición legal de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la ley 388 de 1997, en el artículo 16 del Decreto 1507 de 1998, y en los numerales 19 y 20 del artículo 8 del decreto 1753 de 1994, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales enviará una copia completa del proyecto de Plan Parcial a la autoridad ambiental competente según cada caso en particular para iniciar con ella, a partir de tal momento el proceso de concertación a que atrás se hizo referencia.

El Municipio y la autoridad ambiental dispondrán de ocho (8) días hábiles para realizar el proceso de concertación a que atrás se hizo referencia, vencidos los cuales se entenderá concertado y aprobado en esa instancia el Proyecto de Plan Parcial.

#### **Artículo 299. De la revisión por parte del consejo de planeación municipal**

Vencido el término de que trata el artículo anterior o estando en firme la Resolución que determine que dicha concertación no se requiere conforme a los criterios expuestos en los artículos anteriores, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales someterá el proyecto de Plan Parcial a consideración del Consejo de Planeación Municipal, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes. Las observaciones o recomendaciones del Consejo de Planeación Municipal no serán de obligatoria observancia por parte de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales.

#### **Artículo 300. De la información pública**

Aprobado el Plan Parcial por la autoridad ambiental competente o estando en firme la Resolución que determine que dicha aprobación no se requiere, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales mediante una convocatoria pública, invitará a los propietarios de inmuebles localizados dentro del área objeto del plan parcial y a sus respectivos vecinos, para poner a disposición de ellos el proyecto completo de plan parcial y para que, dentro del mismo término establecido para la revisión del proyecto de plan parcial por parte del Consejo de planeación municipal la que se hizo referencia en el artículo anterior, expresen sus recomendaciones y observaciones.

**Parágrafo.** Para los efectos de aplicación de esta norma se entenderá como propietario quien acredite el derecho real de propiedad con su respectivo certificado de libertad y tradición expedido con una anticipación no mayor a los treinta (30) días calendario anterior a la fecha de la convocatoria. Serán "vecinos" para los mismos efectos, quienes acrediten por el mismo medio, la propiedad de inmuebles de dominio privado que colinden con cualquiera de los inmuebles que integran el contorno del área objeto de la intervención.

#### **Artículo 301. Del trámite de observaciones y recomendaciones**

Vencido el término de que trata el artículo anterior, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales iniciará y adelantará los estudios y análisis de los conceptos, observaciones y recomendaciones que haya recibido tanto del Consejo municipal de planeación como de los propietarios y vecinos de la zona objeto de la intervención.

El término dentro del cual la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales adelantará dichos estudios dependerá de la complejidad de las observaciones y recomendaciones que se formulen al proyecto de plan parcial pero, en ningún caso, sobrepasará los treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de vencimiento del término previsto en el presente Acuerdo.

El resultado del estudio y análisis a que se refiere esta disposición así como las eventuales modificaciones al proyecto de plan parcial si las hubiere, deberán quedar reflejados y justificados suficientemente en las motivaciones de la Resolución aprobatoria del plan parcial a que se refiere el artículo siguiente.

#### **Artículo 302. De la aprobación del proyecto de plan parcial**

Surtidos todos los trámites a que se refieren los artículos anteriores la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales expedirá la resolución aprobatoria del proyecto del plan parcial respectivo, la cual estará sujeta al trámite de publicación previsto en el Código Contencioso Administrativo para todos los actos de carácter general. La publicación incluirá la totalidad de los documentos escritos del proyecto de plan parcial.

Si el Plan Parcial ha previsto la ejecución del proyecto o programa propuesto mediante una unidad de actuación urbanística, la misma resolución aprobatoria se notificará personalmente a los titulares de derechos reales sobre los inmuebles que integran el área objeto de la intervención y a los propietarios de los inmuebles vecinos. Con dicha notificación se entregará el proyecto de delimitación a que se hizo referencia en el presente Acuerdo. Esa notificación y entrega deberán entenderse sin perjuicio de la audiencia pública a que se refiere el artículo 29 del Decreto 1507 del 4 de agosto de 1998.

#### **Artículo 303. De la adopción del plan parcial**

En firme la resolución aprobatoria expedida por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales y transcurridos por lo menos quince días desde la fecha de publicación de proyecto conforme a lo previsto en el Código Contencioso Administrativo, el Plan Parcial será adoptado por decreto del Alcalde del Municipio de Lebríja.

Si el programa o proyecto propuesto en el plan parcial debe ejecutarse mediante una unidad de actuación urbanística, además de la resolución aprobatoria y la publicación del proyecto del plan parcial la adopción de este último debe estar antecedida por la resolución aprobatoria de la delimitación de la unidad de Actuación urbanística respectiva conforme a lo establecido en el presente Acuerdo.

**Parágrafo.** Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que quede en firme el decreto de adopción del plan parcial, el Alcalde o quien este determine por delegación, procederá a solicitar los avalúos de que trata el inciso segundo del artículo 80 de la Ley 388 de 1997 para efectos de la liquidación del efecto plusvalía derivado de la acción urbanística respectiva. Para tal efecto se tendrá en cuenta lo previsto en las disposiciones que sobre la participación en la plusvalía por las acciones urbanísticas del Municipio dicte el Concejo del Municipio de Lebríja en el Acuerdo de carácter general que tendrá que expedir conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 73 de la Ley 388 de 1997

#### **Artículo 304. Del reconocimiento y regularización de situaciones existentes**

Para regularizar situaciones existentes que no cuentan con las licencias pertinentes que estén localizados en sectores normativos que lo permitan, o aquellos localizados en otras zonas que la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales considere adecuados al modelo de ordenamiento, se procederá de la siguiente manera:

1. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas reconocerá la existencia del inmueble objeto de regularización mediante la incorporación a los planos oficiales. Con base en un análisis de la situación existente del área en que se encuentra el inmueble, se delimitará la zona objeto de regularización, con el fin de que otros inmuebles en la misma situación puedan ser

incorporados al proceso.

2. El área delimitada será objeto de un plan parcial en el cual se definirán:
  - Las condiciones en las cuales se puede regularizar el uso: cesiones Tipo A (parques y equipamientos), viales y demás afectaciones sobre el predio.
  - Las normas urbanísticas para el desarrollo futuro de los predios.
  - Las actuaciones en el espacio público y los sistemas generales necesarios para el proceso de regularización y la forma como se repartirán los costos de ejecución de estas obras.

**Parágrafo.** Los inmuebles dedicados a actividades comerciales o de servicios existentes según la definición de usos adoptada por el Esquema de Ordenamiento Territorial, que no tienen licencia y se encuentran sobre vías del Plan Vial y que la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales haya reconocido como susceptibles de regularización, podrán realizar este proceso únicamente si se comprende un costado de manzana completo en el cual la Secretaría de Planeación y Obras Públicas haya definido el diseño de los andenes, se solucione el estacionamiento de vehículos en otros lugares y los particulares se comprometen a cubrir los costos de las obras diseñadas.

## **Subcapítulo 2. Unidades de actuación urbanística**

### **Artículo 305. De la definición**

Son ámbitos especiales de planeamiento, conformados por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas que desarrollan el plan parcial, concebidos como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento y la compensación.

Por medio de la unidad de Actuación Urbanística se asegura el reparto de costos de urbanización y los beneficios obtenidos por el aprovechamiento urbanístico de los predios causados por el índice de edificabilidad asignado según los usos permitidos.

Las unidades de actuación urbanística son mecanismos para la gestión eficiente del suelo, son fundamentales para evitar en lo posible que en el suelo urbano se continúe construyendo predio a predio, puesto que esta práctica tradicional imposibilita la planificación y gestión de conjuntos más amplios de terrenos con la posibilidad de lograr un diseño más integral en lo referente a servicios, infraestructura y equipamientos.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, una vez anotado en el folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble, constituye una limitación al derecho de dominio que le impone a ese inmueble la condición de no poder ser explotado o usado sino conforme a la destinación que se le imponga en las normas urbanísticas específicas contenidas en el respectivo plan parcial.

**Parágrafo.** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

### **Artículo 306. Del contenido del proyecto de delimitación**

Además del formato de presentación general que adopte el respectivo reglamento, el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación urbanística comprenderá una copia completa de los documentos establecidos en este acuerdo.

Además comprenderá las provisiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes.

En los casos de proyectos en zonas con tratamientos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las provisiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

#### **Artículo 307. Del trámite de objeciones y observaciones**

Estando en firme la resolución aprobatoria del proyecto de plan parcial respectivo a que se hizo referencia en el artículo 289 del presente acuerdo, y en todo caso antes de la adopción del mismo, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre inmuebles que hagan parte de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos a fin de que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de la realización de la respectiva audiencia, formulen las objeciones u observaciones que estimen pertinentes.

La Secretaría de Planeación y Obras Públicas, mediante comunicación dirigida a todos y cada uno de los propietarios que integran la proyectada unidad de actuación así como a los que colinden con ella y mediante convocatorias en medios masivos de comunicación, los citará a una audiencia pública cuyo objeto sea el de darles a conocer el proyecto de delimitación del Plan Parcial.

La forma de la citación y convocatorias, la oportunidad en la que deba realizarse la audiencia y en general todos los demás aspectos inherentes al proceso de participación de los propietarios y vecinos en la delimitación de la unidad de Actuación, serán determinados por el Alcalde mediante decreto de carácter general en desarrollo de su función reglamentaria.

Dentro de los quince días hábiles siguientes al vencimiento del término para proponer objeciones u observaciones a que se acaba de hacer referencia, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas hará los estudios y análisis pertinentes, debiendo concluir si mantiene el proyecto sin modificación alguna o si, por el contrario realiza algún cambio. En todo caso su determinación deberá estar debidamente fundamentada.

#### **Artículo 308. De la aprobación del proyecto de delimitación**

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas someterá el proyecto de delimitación a consideración del Alcalde para su aprobación.

El Alcalde ordenará la publicación del Proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística. Habiendo transcurrido por lo menos quince días desde la publicación y en todo caso a más tardar dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación en debida forma, el Alcalde aprobará, mediante una resolución de carácter particular, la Unidad de actuación urbanística.

El acto administrativo de aprobación de la Unidad de Actuación Urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

#### **Artículo 309. De la convocatoria a propietarios**

En firme el acto aprobatorio de la Unidad de Actuación urbanística y el decreto de adopción del plan parcial correspondiente, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, con base en la información contenida en los documentos de que trata el artículo 265 del presente Acuerdo. Convocará a las personas que en los certificados de libertad y tradición que aparezcan inscritos como dueños, con el fin de conformar la Junta Provisional de Propietarios de Inmuebles en la Unidad de Actuación.

El objeto de esta junta será el de definir las bases para la actuación urbanística a partir de un proyecto que para tal efecto le someterá a consideración de ella ante la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, el cual elaborará esta dependencia oportunamente a partir de la información del plan parcial respectivo a que se refiere el artículo 283 del presente Acuerdo.

#### **Artículo 310. De la instalación de la junta provisional de propietarios**

La junta Provisional de Propietarios desde su primera reunión se someterá en su funcionamiento a las normas del reglamento incluido en el respectivo Plan Parcial conforme a lo dispuesto en el artículo 283 de este Acuerdo.

La Junta se entenderá instalada desde la fecha para la cual haya sido convocada por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales, cualquiera que sea el número de propietarios asistentes a la misma o el porcentaje de tierra que respecto del área total de la Unidad de actuación esté representado en la reunión. Los propietarios que no asistan a la reunión de instalación de la Junta Provisional directamente o mediante apoderado, se tendrán como renuentes para los efectos legales previstos en el inciso 2 del artículo 44 de la Ley 388 de 1997. Esa presunción se entenderá sin perjuicio de que, con posterioridad, el propietario decida participar voluntariamente adhiriéndose incondicionalmente a todas las decisiones que la Junta Provisional de Propietarios haya adoptado sin su participación o asistencia.

#### **Artículo 311. De la participación en la junta provisional**

La participación de cada propietario en la Junta Provisional será equivalente al porcentaje que su terreno represente en la totalidad del área de la Unidad de Actuación.

Respecto de Unidades de Actuación para la ejecución de proyectos de renovación urbana o redesarrollo, o de desarrollo en suelo urbano o de expansión en el que existan áreas destinadas al uso público, el área susceptible de ser representada en la Junta será la resultante de restarle a la superficie total de la unidad de actuación urbanística, la que corresponda a espacios públicos o de uso público.

La participación en la Junta provisional de Propietarios de la Unidad de Actuación de cada uno de los dueños de inmuebles en edificaciones o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, será la resultante de aplicarle al porcentaje que le corresponda al predio en el área de la unidad de actuación según la fórmula expresada en los dos incisos anteriores, el índice o porcentaje de participación que a ellos respectivamente les corresponda en los bienes comunes o de uso común de la edificación o conjunto, conforme al reglamento de propiedad horizontal correspondiente.



En caso de inmuebles sometidos a cualquier tipo de dominio compartido entre dos o más personas, diferente de la propiedad horizontal, el inmueble será representado en la junta provisional por la persona que acredite tener la representación de la comunidad correspondiente conforme a las disposiciones del derecho civil que regulan la materia.

#### **Artículo 312. Del quórum deliberatorio y quórum decisorio**

Para que la Junta Provisional pueda deliberar y decidir válidamente, será necesario que esté representado como mínimo un número plural de propietarios que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida, incluida en dicho porcentaje la parte que le corresponda a las entidades públicas participantes por ser propietarias de inmuebles en la unidad de actuación o por adquirirlos para aportarlos conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

#### **Artículo 313. De las funciones de la junta provisional de propietarios**

La Junta Provisional de Propietarios le corresponderá definir las bases para la actuación urbanística de la respectiva unidad. En desarrollo de ese objetivo, a la Junta le corresponderá: Adoptar su propio reglamento.

Aprobar del proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria de que trata el artículo 283 del presente Acuerdo, si hubiere lugar a ello.

La adopción de un método que permita cuantificar los aportes de cada uno de los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación así como de otros posibles inversionistas y fijar el porcentaje de cada uno de ellos en el patrimonio de la entidad gestora o del fondo que se proyecte constituir según el caso, incluida la parte que le corresponda al Municipio o a cualquiera de sus entidades descentralizadas por concepto de la participación en la plusvalía o por cualquier otro concepto según lo que al respecto haya quedado establecido en el Plan Parcial. Para tal efecto se tendrá en cuenta tanto los avalúos de que trata el Parágrafo del artículo 289 del presente Acuerdo, como las disposiciones que mediante acuerdo de carácter general dicte el Concejo de Lebrija en materia de Participación en plusvalía, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 25 de la Ley 388 de 1997.

En la valoración de los inmuebles objeto de aportes, deberá tenerse en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de adopción del plan parcial y de la delimitación de la unidad de actuación conforme a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 45 de la ley 388 de 1997.

La determinación del método para realizar la consolidación del patrimonio de la entidad gestora, para determinar su valor económico y para distribuir las participaciones entre los distintos aportantes.

La determinación de la Naturaleza jurídica de la entidad gestora. Si se trata de una sociedad mercantil, la determinación debe referirse igualmente al tipo de sociedad, a las condiciones para la celebración del contrato de socios, al proyecto de estatutos de la persona jurídica proyectada y a los mecanismos para la toma de decisiones relativas al funcionamiento de la sociedad. De ser una fiducia mercantil, debe fijarse el mecanismo de selección de la sociedad fiduciaria en cuya cabeza se constituiría el patrimonio autónomo respectivo, los criterios para evaluar las calidades mínimas en cuanto a experiencia e idoneidad de la sociedad fiduciaria en la ejecución de proyectos urbanísticos o de construcción según la naturaleza de la actuación y el sistema para la toma de decisiones relativas a las relaciones entre los fiduciarios y beneficiarios y entre estos y la sociedad fiduciaria durante la ejecución del fideicomiso.

La determinación del objeto de la entidad gestora y definición de los límites de su gestión.

La determinación de los mecanismos de toma de decisiones relativas a la ejecución del proyecto.

La determinación del sistema jurídico para la conformación predial del área objeto de la intervención, del proyecto de reajuste de tierras o de la integración inmobiliaria para su posterior sometimiento a la aprobación de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 388.

La determinación de las estrategias generales de ejecución, tales como: fuentes de recursos líquidos para financiar el funcionamiento de la entidad gestora y las inversiones, programación general de actividades y fases de ejecución, sistemas de comercialización o de adjudicación de las áreas útiles resultantes del proceso urbanístico, forma de pago al Municipio de la participación en plusvalía, etc.

La determinación del régimen y normas sobre sistemas de contratación, mecanismos generales de selección de contratistas y de control de ejecución de contratos.

El establecimiento de previsiones sobre la duración máxima de la entidad gestora, las condiciones para su extinción, la disolución de ella, la liquidación del patrimonio y sobre la restitución de los aportes de los participantes como consecuencia de dicha liquidación.

**Parágrafo.** Las decisiones a que se refiere esta disposición serán adoptadas con votos favorables que representen por lo menos la mitad mas uno del total de participaciones en la Junta Provisional de Propietarios, calculadas en la forma prevista en este Acuerdo.

#### **Artículo 314. De los efectos de las decisiones de la junta provisional de propietarios**

Las decisiones adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios serán de obligatoria observancia para todos los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación. Si por no estar de acuerdo con las bases de la actuación adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios, uno o algunos de ellos deciden no participar en la actuación o abstenerse de aportar sus inmuebles a la entidad gestora, habrá lugar a que el Municipio adquiera esos inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación y, si se trata de una unidad de actuación de desarrollo prioritario, a que el Municipio opte por el mecanismo de la enajenación forzosa o de la expropiación por vía administrativa, conforme a lo dispuesto en el Artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

#### **Artículo 315. De las reglas para el funcionamiento de la junta provisional de propietarios**

La Junta Provisional de Propietarios para todos los efectos a que haya lugar se regirá por las normas del reglamento de funcionamiento que ella misma adopte, por las del respectivo Plan Parcial y, en lo no previsto en unas y otras, se regirá de manera supletiva por las normas previstas para las Asambleas Generales o Juntas de Socios de sociedades comerciales previstas en las normas mercantiles, en cuanto no pugnan con su propia naturaleza.

#### **Artículo 316. De la constitución de la entidad gestora**

Definidas las bases de la actuación se constituirá la entidad gestora de conformidad con las decisiones al respecto adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios y según las previsiones del respectivo Plan Parcial. A partir de ese momento se entenderá disuelta la Junta Provisional

de Propietarios por haber cumplido satisfactoriamente su objeto. Las decisiones sobre la nueva entidad, lo mismo que las relacionadas con los aspectos inherentes a la ejecución del proyecto serán tomadas de conformidad con lo que sobre el particular se haya definido en las mencionadas bases para la actuación.

#### **Artículo 317. De la aprobación y trámite del proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria**

La nueva entidad gestora una vez creada, someterá a consideración de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, previamente aprobado por los propietarios de inmuebles al definir las bases de la actuación respectiva. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas deberá dar respuesta dentro de los 15 días hábiles siguientes a la solicitud.

De la misma manera la entidad gestora podrá adelantar el diseño urbanístico y la solicitud de licencia para la actuación globalmente considerada o para la etapa del proyecto que corresponda según el caso. Con el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria aprobado por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas se podrá otorgar la respectiva escritura de reajuste o englobe y de constitución de la nueva urbanización si fuere el caso. En los proyectos que se realicen por etapas, las adjudicaciones o enajenaciones de predios que se hagan en la escritura de reajuste o integración solo pueden versar sobre inmuebles que correspondan a etapas para las cuales se dispone de licencia de urbanismo.

#### **Artículo 318. De la cooperación entre partícipes**

Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y los propietarios hayan alcanzado un acuerdo viable y equitativo en materia de reparto de las cargas y beneficios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial. En este caso el acuerdo sobre el reparto de cargas y beneficios entre los partícipes deberá estar ajustado a lo que sobre el particular se hubiera expresado en el respectivo Plan Parcial.

En la Cooperación entre partícipes la entidad gestora, si se constituyere o contratase, actuará como coordinadora de las actividades propias del proceso urbanístico o de edificación por mandato de los propietarios de los inmuebles que integran la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la ley.

Para estos eventos de cooperación entre partícipes, la Junta Provisional de Propietarios podrá tener el carácter de permanente o, una vez definidas las bases de la actuación, podrá ser sustituida por otro u otros organismos decisorios según el reglamento que los mismos propietarios adopten para tal fin

#### **Artículo 319. De la ejecución de las obras urbanísticas o de edificación en unidades de actuación**

Estando aprobado el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria la entidad gestora tramitará ante la secretaria de planeación y obras publicas competente, la licencia o licencias de urbanismo o de construcción que autoricen la construcción de todas las obras o las de la primera etapa del proyecto, según el caso.

Obtenida la licencia, procederá la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso.

### **Subcapítulo 3. Actuaciones urbanísticas aisladas**

#### **Artículo 320. De la urbanización aislada en suelos de expansión**

El desarrollo por urbanización de predios en suelos de expansión en el municipio de Lebrija siempre se regirá por las normas del respectivo plan parcial. Si de conformidad con esas normas las actuaciones correspondientes no estuvieren ligadas a la ejecución de una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en el Parágrafo del Artículo 39 y en el Artículo 51 de la Ley 388 de 1997.

Esta clase de actuaciones urbanísticas aisladas podrá autorizarse mediante la adopción de los respectivos planes parciales solo en la medida en que la extensión de la tierra en cabeza de un solo propietario garantice la posibilidad de contar con la totalidad de las cesiones y equipamiento colectivo que exijan las normas respectivas.

**Parágrafo.** Es obligación en la fase de construcción la instalación de señalización y manejo de tráfico. Cualquier accidente causado por la omisión en una adecuada señalización o la inducción de accidentes de tráfico o a peatones causados por negligencia en el manejo de tráfico será responsabilidad de los interesados. Se considera de prioridad el tráfico peatonal sobre el vehicular.

#### **Artículo 321. De la edificación aislada**

Los predios de área útil resultantes de la constitución y desarrollo de una urbanización en suelo de expansión o en suelo urbano, podrán ser edificados de manera independiente o aislada por sus propietarios o adquirentes según el caso, previa la obtención de la respectiva licencia de construcción. Será requisito especial para poder iniciar las obras de edificación, además de la respectiva licencia, haber terminado y entregado a satisfacción de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas las obras de urbanización de la zona objeto del plan parcial, las de la Unidad de Actuación o las de la etapa a la que correspondan, según el caso.

#### **Artículo 322. De los instrumentos de actuación**

Son instrumentos de actuación todos los medios que permitan a la administración pública promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, en desarrollo de las políticas, estrategias y normas previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen. Lo son igualmente, los medios que se establezcan para garantizar el pago de las compensaciones a favor de propietarios individuales de inmuebles plenamente determinados, por razón de cargas que se les impongan por la asignación de tratamientos de conservación, las unidades de actuación urbanística, la cooperación entre partícipes, la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, la enajenación forzosa de inmuebles, el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, los bancos de tierras, los modelos actuación asociada, el desarrollo y construcción prioritaria, son instrumentos de actuación el Fondo de Compensación, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y la convertibilidad de índices de edificabilidad en títulos de contenido económico y los demás contemplados en la Ley.

#### **Artículo 323. De los instrumentos de gestión**

Los instrumentos de gestión son los procedimientos de carácter técnico y jurídico que se refieren

especialmente a los mecanismos de intervención del suelo, de gestión asociada de proyectos y de financiación que puede utilizar el municipio para el desarrollo territorial.

Son "Herramientas de Planificación y Gestión" que permite el desarrollo de los instrumentos de gestión que el municipio puede aplicar en el proceso de ejecución de este plan. Dichos instrumentos son:

- Reparto de cargas y beneficios
- Instrumentos de intervención sobre la estructura predial
- Instrumentos de intervención jurídica
- Instrumentos de intervención financiera

#### **Artículo 324. Del reparto equitativo de cargas y beneficios**

En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes parciales deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Son mecanismos que garantizan este propósito, los siguientes:

- Las unidades de actuación urbanística
- Aprovechamientos Urbanísticos
- Compensaciones
- Transferencia de derechos

#### **Artículo 325. De los instrumentos de intervención sobre la estructura predial**

Son los instrumentos que permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana, estructura predial e indirectamente sobre la propiedad y su forma de tenencia, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de determinado sector del suelo urbano o de expansión. Los instrumentos que intervienen sobre la estructura predial son:

- Reajuste de suelos
- Integración inmobiliaria
- Cooperación entre partícipes

#### **Artículo 326. De los instrumentos de intervención jurídica**

Son los instrumentos requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas, o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la función social de la propiedad. Los instrumentos de intervención jurídica son:

- Enajenación voluntaria
- Enajenación forzosa
- Expropiación judicial
- Expropiación por vía administrativa

#### **Artículo 327. De la enajenación voluntaria**

Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial determinado por un avalúo comercial efectuado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en la Lonjas o asociaciones

correspondientes.

#### **Artículo 328. De la enajenación forzosa**

Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por el alcalde municipal con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta, que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritarias, realizadas previamente por la respectiva administración.

#### **Artículo 329. De la expropiación judicial**

Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales por la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la entidad competente.

#### **Artículo 330. De la expropiación por vía administrativa**

Es un mecanismo jurídico de adquisición de terrenos o inmuebles, que se requieren con prontitud, asegurando en todo caso la justa compensación económica de sus propietarios, así como la garantía de la transparencia de la actuación de las entidades administrativas competentes. La condición necesaria para utilizar este mecanismo se sustenta en la determinación previa de las condiciones de urgencia, declaradas por la autoridad o instancia competente, según determinación del respectivo Concejo Municipal.

Se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

#### **Artículo 331. De los Instrumentos de financiación**

Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al Municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas que son de su competencia o los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación respectivas. Son instrumentos de financiación:

- Participación de Plusvalía
- Contribución de Valorización
- Financiación Privada
- Emisión de Títulos Representativos de Derechos de Construcción
- Derechos de Edificabilidad
- Beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta
- Los demás que consagre la Ley.

### **Capítulo 2. Programas de ejecución**

#### **Artículo 332. Del programa de ejecución**

El Programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el Esquema de Ordenamiento, que deben ser ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal, al unísono con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

### **Artículo 333. De la competencia del programa de ejecución**

La adopción del programa de ejecución es de competencia del Municipio de Lebrija.

### **Artículo 334. Del trámite del programa de ejecución**

El programa de ejecución se ajustará a lo previsto en el respectivo Plan de Desarrollo señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Dicho programa se integrará al plan de inversiones de tal manera que conjuntamente con este, sea puesto a consideración del Concejo Municipal por parte del Alcalde del municipio de Lebrija, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales.

### **Artículo 335. Del contenido mínimo del programa de ejecución**

El contenido del Programa de Ejecución incluye lo siguiente:

- Los programas y proyectos u obras de infraestructura vial.
- Los programas y proyectos u obras de infraestructura de transporte.
- Los programas y proyectos de expansión de servicios públicos domiciliarios.
- La localización de los predios para la ejecución de programas y proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos programas y proyectos.

**Parágrafo.** El Programa de ejecución deberá concordar con las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Esquema de Ordenamiento.

### **Artículo 336. De las prioridades previstas del esquema de ordenamiento territorial**

Los planes Parciales podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

### **Artículo 337. De la ejecución de las unidades de actuación urbanística**

El desarrollo de las unidades de actuación comprende la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de las unidades de actuación se realizará siguiendo los procedimientos establecidos en la ley 388 de 1997.

### **Artículo 338. De la urbanización en suelo de expansión**

La adecuación de terrenos en suelo de expansión sólo podrán realizarse mediante la formulación de un Plan Parcial, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes. En todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del Parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo.** Los Planes Parciales y sus unidades de actuación urbanística podrán determinar que

las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

## **SUBTÍTULO 2. NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS**

### **Capítulo 1. Índices**

#### **Artículo 339. De la definición de los índices**

Los índices son la forma de medir el aprovechamiento de un predio específico.

#### **Artículo 340. De los tipos de índices**

Los índices que se aplican en el Esquema de Ordenamiento de Lebrija, son de dos tipos, los referidos a la cantidad de terreno ocupado en un predio dado y aquellos referidos a la cantidad de área construida sobre un predio específico.

#### **Artículo 341. De los Índices de ocupación (IO)**

Es la relación entre el área construida en primer piso y el área del suelo que puede ser objeto de construcción.

#### **Artículo 342. De los Índices de construcción (IC)**

Es la relación entre el área total construida o cubierta de la edificación y el área neta del predio del suelo objeto de la construcción.

#### **Artículo 343. De las clases de índices**

Según el globo de terreno sobre el cual se efectúe la actuación urbanística se determinan dos clases de índices, índices netos e índices brutos.

#### **Artículo 344. De los Índices brutos**

Se denominan índices brutos aquellos en los cuales el área del globo total de terreno incluye espacio público, (vías, parques, andenes y plazoletas), se aplica para planes parciales.

#### **Artículo 345. De los Índices netos**

Se denominan índices netos aquellos relacionados exclusivamente a un predio individual, se aplican a los desarrollos predio a predio o de loteo individual.

#### **Artículo 346. De la aplicación de los índices**

Todo proyecto de urbanización, de construcción y las ampliaciones, modificaciones y adecuaciones deberá cumplir con los índices netos especificados para la zona normativa correspondiente. Si se plantea un plan parcial o una unidad de actuación se adoptarán los índices brutos correspondientes.

Para las áreas que han de asentar nuevos desarrollo y consolidación se plantea la adecuación de predios en dos niveles:



- Lotes con Servicios: lote de terreno en propiedad individual o comunal con frente sobre una vía pública vehicular con servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado domiciliarios desarrollados dentro de un criterio de normas mínimas.
- Lote Urbanizado: lote de terreno en propiedad individual o comunal con frente sobre una vía pública vehicular y con servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado domiciliarios.

**Parágrafo:** Se prohíbe la división predial inferior a 6 mts paralela al eje vial, teniendo en cuenta que los accesos a dichas divisiones será reglamentado según normas establecidas para vías peatonales.

Se debe adoptar para la construcción de nuevas viviendas en suelos urbanos y de expansión urbana con un lote mínimo de 60 mts<sup>2</sup> y un área mínima construida de 54mts<sup>2</sup>.

Para áreas cuyo uso, actividad o tratamiento este ubicado en suelo urbano sin desarrollar, suelo de expansión o suelo suburbano, el constructor deberá asumir los costos de infraestructura y de servicios, además de las normas urbanísticas correspondientes a cesiones, vías y de equipamiento comunal.

Los tipos de vivienda considerados para su implementación en áreas potencialmente urbanizables y de consolidación son:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda multifamiliar

Es el tipo de vivienda en la cual cada familia tiene la propiedad individual del terreno e individual de la unidad de vivienda construida sobre él.

#### **Artículo 347. Vivienda multifamiliar**

Los proyectos de vivienda en altura (multifamiliares) podrán concentrar hasta 5 pisos de apartamentos y módulos de hasta 4 torres de Apartamentos con un solo punto fijo común. En la zona señalada para tal fin.

#### **Artículo 348. De las limitaciones de altura**

La altura máxima permitida se limita en los siguientes casos:

- En las urbanizaciones existentes, en donde se toma como altura máxima la existente. Por norma general es de dos pisos.
- Sobre los predios localizados en la manzana delimitada por las calles 11 y 12 y carrera 7y 8 solo se permitirá altura máxima de tres (3) pisos ,
- En los predios existentes de desarrollo individual menores de 60 m<sup>2</sup>, su altura máxima permitida es de dos pisos.
- En los predios existentes con frentes entre 6 y 10 metros se permitirá una altura máxima de tres pisos, teniendo en cuenta que el área mínima del lote deber ser igual o mayor a 70 m<sup>2</sup> siempre y cuando presente forma regular.

- En la zona de rehabilitación, hasta cinco (5) pisos, tal como aparece en el plano urbano de tratamientos.

#### **Artículo 349. De la incidencia de los patios internos en los índices.**

Las dimensiones de los patios internos son las que se establecen a continuación:

- Para las construcciones de 1 a 3 pisos en altura se podrán plantear patios internos con un área mínima de 5 m<sup>2</sup> siendo el lado menor de 2 m; estos patios en las alturas siguientes al piso en el cual fue planteado, deberán conservarse como un espacio libre en altura.
- Para las construcciones de 4 y 5 pisos en altura se podrán plantear patios internos con un área mínima de 7.5 m<sup>2</sup> siendo el lado menor de 2.5 m, estos patios en las alturas siguientes al piso en el cual fue planteado, deberán conservarse como un espacio libre en altura.

**Parágrafo.** Cuando se planteen patios internos con espacios de menores dimensiones a los establecidos se considerarán como buitrones y por ende como área construida.

#### **Artículo 350. De la incidencia de los aislamientos posteriores en los índices**

Los aislamientos posteriores deben ser de cinco (5) m para construcciones de 4 o 5 pisos a lo largo del fondo del predio. Para construcciones de 1 a 3 pisos deben ser de 18 mts<sup>2</sup> cuyo lado menor debe ser igual o superior a 3.00 m.

Todos los espacios internos de la vivienda deberán estar ventilados naturalmente, para lo cual se pueden plantear los patios interiores o internos reglamentados anteriormente; a excepción de los baños que podrán ser ventilados por buitrones o claraboyas.

**Parágrafo Primero.** Los índices se aplican a todas las edificaciones nuevas. En las edificaciones existentes al momento de la expedición del presente acuerdo no se podrá ampliar en altura, ni en área una edificación que no cumpla con los aislamientos generales de la zona. Se exceptúan los atillos.

**Parágrafo Segundo.** No se podrá invocar empates volumétricos con edificaciones existentes colindantes que al momento de la expedición del presente acuerdo no cumplan las normas de aislamientos anteriores posteriores o laterales.

#### **Artículo 351. De las áreas construidas que se contabilizan para el cálculo de los índices**

Para el cálculo de los índices de construcción se contabilizan todos y cada uno de los pisos de la edificación incluyendo los semisótanos; exceptuando los sótanos, atillos y mezzanines.

#### **Artículo 352. De los mezzanines en la contabilidad de áreas construidas**

Para que un elemento de la edificación se considere mezzanine deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Un área máxima del 60 % del área construida en el primer piso.

Vacío sobre el primer piso e inmediato a la fachada.

Altura total máxima del primer piso incluyendo el mezzanine: Cinco metros con cincuenta (5.50 metros)

Si no se cumple alguno de las anteriores condiciones se considerará como un piso adicional y se

contabilizará para los índices de construcción.

#### **Artículo 353. De los altillos**

Se considerará altillo el remate de la edificación, el cual deberá ocupar el 60% del área del piso inmediatamente inferior y deberá estar retrocedido sobre el frente (o los frentes) del predio. Si se incumple con esta condición, se considerará como un piso adicional.

**Parágrafo.** Los altillos se permitirán en edificaciones de 2 hasta 5 pisos en altura. Los altillos se podrán usar como patio de ropas y tener cuartos de bodega, con baño y lavadero.

#### **Artículo 354. Del nivel cero de las edificaciones**

Para todas las edificaciones se tomará como el nivel cero, el nivel de acceso de la misma y desde éste se contabilizará la altura de la edificación.

**Parágrafo.** Si un predio cuenta con dos accesos desde vías distintas, con diferentes niveles; o el frente del predio presenta diferentes niveles en el desarrollo de su frente; el proyectista deberá indicar en planta y alzada en que punto del nivel natural del terreno determina el nivel cero.

#### **Artículo 355. De las bonificaciones por utilizar el primer piso en uso exclusivo de parqueo**

En los sectores residenciales en los cuales se destine el primer piso exclusivamente para parqueadero, este piso no se contabilizará como área construida para el cálculo de los índices, ni se tendrá en cuenta como altura de la edificación en el área autorizada para construcción de 5 pisos..

#### **Artículo 356. De los índices en sectores sin desarrollar**

Para los sectores sin desarrollar y el suelo de expansión urbana se aplica los rangos de índices brutos de 200 habitantes por hectárea.

#### **Artículo 357. De los índices en planes parciales**

En los planes parciales se aplican los índices brutos. Se garantizará para el desarrollo urbano del municipio de Lebrija, un índice bruto de ocupación de 200 habitantes por hectárea.

### **Capítulo 2. Cesiones obligatorias de las actuaciones urbanísticas**

#### **Artículo 358. De las actuaciones urbanísticas y las cesiones obligatorias en espacio publico**

Toda actuación urbanística deberá estar acompañada de las cesiones obligatorias gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general.

#### **Artículo 359. De las cesiones tipo A**

Son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construya una urbanización o conjunto para ser usados como áreas recreacionales, zonas verdes y de equipamiento comunal público y deberán ser cedidas a título gratuito al Municipio mediante escritura pública. El porcentaje de área de cesión se calculará sobre el área neta urbanizable, equivalente al 25%.

Las cuales deberán destinarse en un 15% a zonas verdes y recreativas de carácter público a fin de conformar la malla ambiental urbana y el 10% restante de la cesión a equipamiento comunal como salud, educación, culto, comercio y establecimientos públicos. Estas áreas no serán construidas por el urbanizador.

La localización y los diseños de las cesión tipo A deberán ser aprobados por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales.

Las áreas de cesión tipo B, son aquellas áreas que deberán ser cedidas y construidas por el urbanizador de un conjunto, destinada para los siguientes servicios comunales y recreacionales de los habitantes del conjunto:

- Recreativos: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos.
- Administrativos: Celadurías y portería.
- Mixto: Salón múltiple.

Las cesiones tipo B, se cederán a los usuarios del conjunto, no al Municipio, mediante el reglamento de copropiedad. La cesión tipo B es equivalente a 15 mts<sup>2</sup> por cada 80 mts<sup>2</sup> de área construida, o igual al 18.75% del área construida total.

Las áreas de cesión no podrán localizarse en terrenos con pendientes superiores al 25% o en aquellos que tengan restricciones ambientales.

#### **Artículo 360. De la integralidad de las cesiones**

En el caso del sistema de tratamiento global, las cesiones para la conformación del espacio de uso público deberán ser cuantificadas y localizadas teniendo en cuenta la totalidad del área neta del globo.

#### **Artículo 361. De las cesiones de los predios resultantes de tramitaciones**

Cuando las unidades resultantes del proceso de tramitación global se destinan para el desarrollo de construcciones individuales o de lotes para posterior construcción individual, estos no deberán hacer nuevas cesiones Tipo A.

#### **Artículo 362. De las cesiones para los copropietarios**

El desarrollo de un terreno por el sistema de conjunto abierto o cerrado, deberá ceder, además, las áreas libres y construidas de uso y propiedad de los habitantes del conjunto, denominadas cesiones Tipo B, de forma proporcional a los usos y a las áreas construidas así:

- Conjuntos Comerciales: El 25% del Área construida
- Conjuntos Industriales: El 30% del Área construida
- Conjuntos Residenciales: 15 metros cuadrados por cada 80 m<sup>2</sup>. de construcción en vivienda.

**Parágrafo Primero.** Los cupos de parqueos para propietarios y visitantes serán los establecidos por las normas del tratamiento correspondiente en el subtítulo 4 del título III del presente acuerdo.

### **Capítulo 3. Licencias**

#### **Artículo 363. De la obligatoriedad de las licencias**

Toda actuación deberá estar sustentada en una licencia o una de las modalidades de licencia, otorgada por la autoridad competente, en los términos que definen los Decretos 1052 y 1504 de 1998.

#### **Artículo 364. De la definición de licencias**

La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

#### **Artículo 365. De las clases de licencias**

Las licencias pueden ser de urbanismo o de construcción.

#### **Artículo 366. De la licencia de urbanismo y sus modalidades**

La licencia de urbanismo es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio.

Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

#### **Artículo 367. De la licencia de construcción y sus modalidades**

La licencia de construcción es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

#### **Artículo 368. De la competencia**

Para el Municipio de Lebrija las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal.

#### **Artículo 369. De los titulares de las licencias**

Podrá ser titular de una licencia de urbanismo o construcción en el Municipio de Lebrija, la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud de la misma su calidad de propietario, poseedor inscrito, fiduciario, del bien inmueble en el cual se proyecte realizar la respectiva actuación urbanística. También podrá serlo el titular de otro derecho real principal siempre que en el acto jurídico constitutivo del mismo conste expresa la facultad de solicitar la licencia. Respecto de bienes inmuebles que hagan parte de patrimonios constituidos a título de fiducia, los fiduciantes o los beneficiarios solo podrán ser titulares de licencias de urbanismo o construcción cuando se hubiesen reservado expresamente esa facultad en el acto constitutivo de la fiducia.

**Parágrafo Primero.** Si un inmueble respecto del cual se hubiere otorgado licencia de urbanismo o de construcción fuere enajenado, se presumirá el cambio de la titularidad de la licencia en cabeza del nuevo propietario sin que se admita prueba en contrario. El Secretario de planeación y obras públicas que hubiere expedido la licencia aceptará como cesionario de la misma al nuevo propietario, previa la verificación del certificado de libertad y tradición en el que esté debidamente anotado el acto de enajenación del inmueble.

**Parágrafo Segundo.** No obstante lo contemplado en esta disposición, la licencia de urbanismo o de construcción no servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la proyectada actuación.

#### **Artículo 370. De los solicitantes de licencias**

Las licencias de urbanismo y de construcción en el municipio de Lebrija podrán ser solicitadas directamente, o por interpuesta persona, por quienes puedan ser sus titulares conforme a lo dispuesto en la ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios y este Esquema de Ordenamiento.

#### **Artículo 371. De las normas aplicables**

Las normas urbanísticas aplicables al proyecto de urbanismo o de construcción, serán las que se encontraren vigentes al momento de la radicación de la solicitud de la licencia en debida forma. El proyecto igualmente deberá ajustarse a las normas de construcción sismoresistentes vigentes al momento de la solicitud de la licencia.

#### **Artículo 372. De la solicitud de licencia de urbanismo**

La solicitud de licencia de urbanismo debe efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias adicionales:

- Solicitud mediante formato que adopte por vía reglamentaria la administración Municipal.
- Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.
- Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
- Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una persona jurídica.
- Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento según el caso.
- La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración municipal por vía reglamentaria.
- La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrará afectado por ese beneficio.

- La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a Vivienda de Interés Social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.
- Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un profesional facultado por la ley, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- Certificación expedida por la autoridad municipal competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
- Certificación de notificación a los vecinos.

### **Artículo 373. De la solicitud de licencia de construcción**

La solicitud de licencia de construcción debe efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias:

- Solicitud mediante formato que adopte por vía reglamentaria la administración Municipal.
- Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.
- Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
- Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una persona jurídica.
- Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento según el caso.
- La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración municipal por vía reglamentaria.
- La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrará afectado por ese beneficio.
- La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a Vivienda de Interés Social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.
- Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del decreto 33 de 1998,

debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

- Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

**Parágrafo.** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas el solicitante deberá acompañar además de los documentos relacionados en esta cláusula, un concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el Municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

#### **Artículo 374. De la comunicación de la solicitud de las licencias**

La solicitud de las licencias será comunicada por el Secretario de Planeación a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística proyectada, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz. En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de la solicitud.

Si fueren más de veinte (20) los predios vecinos a cuyos propietarios, poseedores o tenedores fuere necesario comunicar la solicitud de licencia, esta comunicación se hará mediante la publicación mediante bando municipal o un medio de alta difusión local o regional.

#### **Artículo 375. Del trámite de objeciones**

Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en el trámite de manera oportuna, serán decididas en el mismo acto mediante el cual se decida sobre la expedición de la licencia. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

#### **Artículo 376. Del término para la expedición de las licencias**

El Secretario de Planeación y Obras Públicas tiene un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la radicación completa de la solicitud, diligenciada en debida forma.

#### **Artículo 377. Del silencio administrativo positivo**

Vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior sin que el Secretario de Planeación y Obras Públicas Municipales se hubiere manifestado formalmente al respecto, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. Para que el titular de una licencia adquirida por silencio administrativo positivo pueda ejercer los derechos derivados de la misma, deberá:



- Protocolizar la copia de la solicitud de licencia donde conste la fecha de su radicación en debida forma, la firma del funcionario ante quien haya hecho la radicación y el número y clase de documentos entregados para el respectivo trámite,
- Hacer una declaración jurada en el sentido de no haber sido notificado de determinación alguna respecto de la solicitud, dentro del término legal.

En todo caso y sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera haber lugar, el Secretario de Planeación deberá expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado.

#### **Artículo 378. Del contenido de la licencia**

La licencia aprobada tendrá como mímimo lo siguiente:

- Nombre del Titular.
- Nombre del urbanizador o del constructor responsable, según el caso.
- Vigencia.
- Características del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
- Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia.
- Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción, según el caso, y autorización para adelantar las obras conforme a los diseños aprobados.

**Parágrafo.** Además del contenido a que se refiere esta disposición, la licencia deberá incluir las siguientes previsiones:

La obligación de sujetar la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura con área igual o superior a tres mil metros cuadrados (3.000m<sup>2</sup>). Si el área de la construcción de la estructura es menor, la obligación a cargo del titular de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes.

Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y las demás normas reglamentarias.

#### **Artículo 379. De la notificación de licencia**

El acto mediante el cual se resuelva la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente se hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificará a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición del inmueble respectivo.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto. Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la

citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

#### **Artículo 380. De la vigencia y prórroga**

Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.

Siempre que se solicite una prórroga, esta deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación en tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsable, según caso.

**Parágrafo.** Las construcciones o modificaciones que se realizaron en el municipio antes de entrar en vigencia la ley 388 de 1997, contarán con un periodo de gracia de tres años a partir de la sanción del presente acuerdo para cumplir con los requisitos legales correspondientes, sin que sufran sanciones pecuniarias.

#### **Artículo 381. De las urbanizaciones y construcciones por etapas**

En las urbanizaciones por etapas, el secretario de planeación aprobará el proyecto urbanístico completo para todo el predio o predios en los cuales se pretenda ejecutar la actuación urbanística. No obstante las licencias que autoricen la ejecución de las obras respectivas se podrán solicitar, tramitar y expedirse para una o más etapas, conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1.998.

La vigencia de la licencia para cada una de las etapas, lo mismo que sus eventuales prórrogas, estarán sujetas al término máximo establecido en el inciso primero del artículo anterior. No obstante, para que la licencia de una nueva etapa pueda ser expedida con base en las normas urbanísticas vigentes al momento de la aprobación del proyecto globalmente considerado de tal forma que no implique la modificación de éste, la solicitud respectiva deberá elevarse con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de la licencia para la etapa inmediatamente anterior.

#### **Artículo 382. De la localización de la licencia en la obra**

Será obligación especial del titular, mantener la licencia en el sitio de la obra junto con un juego completo de los planos, de los diseños y de los demás documentos aprobados, de tal manera que puedan ser exhibidos ante la autoridad competente cuando sean requeridos por ella. El incumplimiento de esta obligación implicará la decisión de suspensión inmediata de la obra u obras por parte del funcionario competente hasta cuando pueda realizar las verificaciones a que haya lugar.

#### **Artículo 383. De la valla de anuncio de obra**

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia de urbanismo o de construcción, el titular de ella deberá instalar una valla dentro del predio respectivo, claramente visible desde la vía pública de mayor importancia sobre la cual tenga límite el proyecto, en los términos del Artículo 27 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

#### **Artículo 384. Del reconocimiento de construcciones**

La solicitud, las condiciones, el trámite y las expensas para el reconocimiento de construcciones, levantadas y finalizadas antes del 9 de agosto de 1996, que necesitando licencia de construcción no la hubieren obtenido, se regirán por lo dispuesto en el capítulo segundo del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

#### **Artículo 385. De la vigilancia y control**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 7° del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 73 del decreto 1052 de 1998, al Alcalde del Municipio de Lebrija le corresponderá vigilar y controlar el cumplimiento de este EOT, de los instrumentos que lo desarrollen y en general de todas las normas urbanísticas.

#### **Artículo 386. De la legalización de urbanizaciones y barrios**

En el Municipio de Lebrija le corresponderá a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales, expedir los actos de legalización de barrios o urbanizaciones que se establezcan a partir de la expedición del Esquema de Ordenamiento Territorial.

#### **Artículo 387. De las sanciones e infracciones urbanísticas**

El incumplimiento de lo estipulado en el presente acuerdo acarreará la imposición de las sanciones establecidas en la Ley 388 de 1997, leyes y decretos reglamentarios, sin perjuicio de las acciones penales y civiles a que haya lugar.

#### **Artículo 388. De los requerimientos de las empresas de servicio en las actuaciones urbanísticas**

Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, las entidades de servicio establecerán los requisitos y procedimientos previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

#### **Artículo 389. De las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística**

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan los Planes Parciales que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**Parágrafo.** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

#### **Artículo 390. De la reglamentación especial urbanística**

En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la entidad de desarrollo urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir entre otros aspectos:

- Condiciones al tránsito vehicular
- Organización de la seguridad del sector
- Normas de paisajismo
- Condicionamientos a los constructores, entre otros aspectos.

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

#### **Artículo 391. De los archivos con las actuaciones de la secretaría de planeación y obras públicas.**

La Secretaría de Planeación y obras públicas Municipales, deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos.

#### **Artículo 392. De la exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismo resistente**

De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997 las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

#### **Artículo 393. Del tránsito de normas de construcción sismo resistentes**

Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismo resistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

### **Capítulo 4. Aspectos ambientales**

#### **Artículo 394. De la licencia ambiental**

Se entiende por licencia ambiental la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de una obra o actividad, sujeta al cumplimiento por el beneficio de la licencia de los requisitos que la misma establezca en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividad autorizada.

#### **Artículo 395. Del requisito de licencia ambiental**

Requerirán licencia ambiental para su ejecución de proyectos, obras de actividades, que puedan generar deterioro grave en el medio ambiente, a los recursos naturales renovables o al paisaje.

**Parágrafo.** Todo proyecto que modifique o proponga acciones o actuaciones a las normas

urbanísticas estructurales definidas en el numeral 1 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se someterá a consideración de la autoridad ambiental para que se concierten los aspectos exclusivamente ambientales.

#### **Artículo 396. De la competencia de la licencia ambiental**

La licencia ambiental será otorgada por Autoridad Ambiental, de conformidad a lo establecido en la normatividad nacional.

En la expedición de las licencias ambientales y para el otorgamiento de los permisos, concesiones y autorizaciones se acatarán las disposiciones relativas al medio ambiente y al control, la preservación y la defensa del patrimonio ecológico.

**Parágrafo.** Dentro del área habilitada para el proyecto quedan prohibidas el uso de Vallas, Pasacalles y publicidad de dimensiones mayores al 1m<sup>2</sup> de estructura, en defensa del patrimonio Paisajístico de la zona. Para la zona de protección ambiental, áreas de zonas verdes, árboles, arbustos, parques y similares se prohíbe el uso de estos elementos para instalar publicidad de cualquier tipo o utilizarlos como soportes o parte de alguna construcción, no definida en este proyecto.

#### **Artículo 397. Del concepto del estudio de impacto ambiental**

El estudio de impacto ambiental es un instrumento para la toma de decisiones y para la planificación ambiental para definir las correspondientes medidas de prevención, corrección, compensación y mitigación de impactos y efectos negativos de un proyecto, obra o actividad. Según lo establecido en el artículo 22 del Decreto 1753 de 1994.

#### **Artículo 398. Del estudio de impacto ambiental**

Se entiende por estudio de impacto ambiental el conjunto de la información, que deberá presentar ante la autoridad ambiental competente, el peticionario de una licencia ambiental. El estudio de impacto ambiental contendrá información sobre la localización del proyecto y los elementos abióticos, bióticos y socioeconómicos del medio que puede sufrir deterioro por el respectivo proyecto obra o actividad, para cuya ejecución se pide la licencia y la evaluación de los impactos que pueden producirse. Además, incluirá el diseño de los planes de manejo ambiental respectivo.

La autoridad ambiental otorgará la licencia ambiental fijará los términos de referencia de los estudios de impacto ambiental en un termino que no podrá exceder de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la solicitud por parte del interesado, salvo que los términos de referencias hayan sido definidos de manera genérica para la actividad por la autoridad ambiental.

**Parágrafo.** Para los proyectos que en virtud del presente Acuerdo no sean susceptibles de licenciamiento ambiental, la autoridad competente establecerá los lineamientos ambientales a tener en cuenta y exigirá al propietario del proyecto la presentación del documento en donde se condense la información requerida para su efectivo control y seguimiento.

### **Capítulo 5. Control sobre emisiones contaminantes y de ruido**

#### **Artículo 399. De la clasificación de sectores de restricción de ruido ambiental**

Para la fijación de normas de ruido ambiental se fija la siguiente sectorización:

- Sectores A, Tranquilidad y Silencio. Son áreas urbanas donde está situados el

equipamiento dotacional comunitario de bienestar social, salud y educación.

- Sectores B, Tranquilidad y Ruido Moderado. Son zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, equipamiento de servicios de recreación y equipamiento dotacional comunitario de educación a excepción de guarderías y jardines infantiles que hacen parte del Sector A.
- Sectores C, Ruido Intermedio Restringido. Zonas con usos permitidos industriales y comerciales, oficinas y otros usos relacionados.
- Sectores D, Zonas Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado. Áreas habitadas destinadas a la explotación agropecuaria, o zonas residenciales suburbanas y zonas de servicios de recreación y descanso.

Lo anterior, según lo establecido en el artículo 15 del Decreto 948 de 1995.

#### **Artículo 400. Del ruido de maquinaria industrial**

Prohíbese la emisión de ruido por máquinas industriales en sectores clasificados como A y B en horario nocturno.

#### **Artículo 401. De los establecimientos industriales y comerciales ruidosos**

En sectores A y B, no se permitirá la construcción o funcionamiento de establecimientos comerciales e industriales susceptibles de generar y emitir ruido que pueda perturbar la tranquilidad pública, tales como tabernas, bares, discotecas y similares, según lo establecido en el decreto 0948 de Junio 5 de 1995.

**Parágrafo Primero.** Por ningún motivo se colocarán parlantes orientados hacia la parte exterior del establecimiento o fuera del mismo.

**Parágrafo Segundo.** No se permitirá anunciar productos a través de micrófonos o parlantes fuera del establecimiento.

#### **Artículo 402. Del ruido producido por las plantas eléctricas**

Los generadores eléctricos de emergencia o plantas eléctricas, deben contar con silenciadores y sistemas que permitan el control de los niveles de ruido, dentro de los valores establecidos por los estándares en zonas o vías públicas, a ninguna hora.

#### **Artículo 403. De la promoción de ventas con altoparlantes o amplificadores**

No se permitirá la promoción de venta de productos o servicios, o la difusión de cualquier mensaje promocional, mediante el anuncio con amplificadores o altoparlantes en zonas o vías públicas, a ninguna hora.

#### **Artículo 404. Del claxon o bocina y ruido en vehículos de servicio**

El uso de estos elementos está restringido, solo se utilizará como una señal de peligro o en casos de emergencia, quien los accione innecesariamente será sancionada. Los anteriores dispositivos no podrán exceder los 65 decibeles (Db-A)

Los vehículos de servicio público de transporte de pasajeros, tales como buses y taxis, no podrán

mantener encendidos equipos de transmisiones radiales o televisivas, que trasciendan al área de pasajeros, a volúmenes que superen el nivel de inteligibilidad del habla. Por ningún motivo los radios o equipos de sonido en los vehículos excederán los 65 decibeles Db (A). Aquellos vehículos que se encuentren en movimiento o estacionados en cualquier lugar del área urbana y los volúmenes excedan la inteligibilidad del habla serán inmovilizados y conducidos a la estación de Policía de Lebríja. Si el vehículo es encontrado por segunda vez infringiendo las normas ambientales vigente, el equipo será decomisado.

#### **Artículo 405. De las sirenas y alarmas**

El uso de sirenas solo estará autorizado en vehículos policiales o militares, ambulancias y carros de bomberos. Prohíbese el porte y uso de sirenas en vehículos particulares y oficiales.

Ningún vehículo de transporte de pasajeros o carga de servicio público, particular y oficial podrá tener pito de bajo o de freno de aire, ni cornetas de aire comprimido.

El conductor que sea encontrado accionando los anteriores artefactos será multado y obligado a desmontarlas inmediatamente y las mismas decomisadas.

#### **Artículo 406. Del uso del silenciador**

Prohíbese la circulación de las fuentes móviles que no cuenten con sistema de silenciador en correcto estado de funcionamiento.

#### **Artículo 407. Del control a emisiones de ruido**

Están sujetas a restricciones y control todas las emisiones, sean continuas, fluctuantes, transitorias o de impacto.

La regulación ambiental tendrá por objeto la prevención y control de la emisión de ruido urbano, rural doméstico y laboral que trascienda al medio ambiente o al espacio público.

**Parágrafo.** La Secretaría de Planeación en coordinación con la Autoridad Ambiental aplicará los estándares establecidos por el Ministerio del Medio Ambiente a las diferentes clases y categorías de emisiones de ruido ambiental y a los lugares a donde se producen sus efectos, así como los mecanismos de control y medición de sus niveles, siempre que trascienda al medio ambiente o al espacio público. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 42 del Decreto 948 de 1995.

#### **Artículo 408. Del ruido en sectores de tranquilidad y silencio**

Prohíbese la generación de ruido de cualquier naturaleza por encima de los estándares establecidos, en los sectores definidos como "sector A" en el artículo 419 del presente acuerdo, salvo en caso de prevención de desastres o de atención de emergencia. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 43 del Decreto 948 de 1995.

#### **Artículo 409. De la prohibición de generación de ruido**

Prohíbese la generación de ruido que traspase los límites de una propiedad, en contravención de los estándares permisibles de presión sonora o dentro de los horarios fijados por las normas respectivas. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 45 del Decreto 948 de 1995.

**Artículo 410. De la obligación de impedir perturbación por ruido**

Los responsables de fuentes de emisión de ruido que pueda afectar el medio ambiente o la salud humana, deberán emplear los sistemas de control necesarios, para garantizar que los niveles de ruido no perturben las zonas aledañas habitadas, conforme a los niveles fijados por la autoridad ambiental. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 51 del Decreto 948 de 1995.

**Artículo 411. Del área perimetral de amortiguación de ruido**

En las zonas industriales del municipio de Lebríja, se establecerá un área perimetral de amortiguación contra el ruido o con elementos de mitigación del ruido ambiental. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 52 del Decreto 948 de 1995.

**Artículo 412. De la restricción al ruido en zonas residenciales**

En áreas residenciales o de tranquilidad, no se permitirá a ninguna persona la operación de parlantes, amplificadores, instrumentos musicales o cualquier dispositivo similar que perturbe la tranquilidad ciudadana, o que genere hacia la vecindad o el medio ambiente, niveles de ruido superiores a los establecidos en los estándares respectivos. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 55 del Decreto 948 de 1995.

**Artículo 413. De la operación de equipos de construcción, demolición y reparación de vías**

La operación de equipos y herramientas de construcción, de demolición o de reparación de vías, generadores de ruido ambiental en zonas residenciales, en horarios comprendidos entre las 7:00 P.M. y las 7:00 A.M. de lunes a sábado o en cualquier horario los días domingo y feriados, estará restringida y requerirá permiso especial de la autoridad competente.

**Artículo 414. De los materiales de desecho en zonas públicas**

Prohíbese a los particulares y entidades públicas, depositar o almacenar en las vías públicas o en zonas de uso público, materiales de construcción, demolición o desechos, que puedan originar emisiones de partículas al aire. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 22 del Decreto 948 de 1995.

**Parágrafo Primero.** La propuesta de un desarrollo urbanístico debe ajustarse al menor movimiento de tierra posible. Una manipulación eficiente de los volúmenes de tierra, obliga a disponer de áreas de maniobra, lugares de almacenamiento de material removido o del material relleno, mientras se ubica en el sitio de disposición final. Se debe en la propuesta de ajuste del proyecto a desarrollar, presentar un plan de manejo de desechos sólidos, que incluya el manejo de los espacios para evitar su acumulación inadecuada que produzca en fenómenos de lluvias, escorrentías de lodos o sobrepeso que generen erosión o movimientos en masa.

**Parágrafo Segundo.** Queda prohibido el uso del espacio público, acorde con las definiciones y restricciones determinadas en el Decreto 1504 de 1998, para el manejo o disposición de escombros, materiales de construcción, equipos, residuos o basuras en la fase de construcción y operación del proyecto.

**Parágrafo Tercero.** Con el propósito de disminuir y prevenir la ocurrencia de contaminación del aire durante la construcción del proyecto es indispensable que se tomen las acciones necesarias para lograr el cumplimiento del Decreto 948 del 05 de Junio de 1995 sobre prevención y control de la contaminación atmosférica y protección de la calidad del aire, así:



- Que las volquetes, mezcladoras y demás vehículos utilizados en la fase constructiva, cumplan con las normas allí establecidas.
- Los titulares del cambio de uso y propietarios de los proyectos por vía propia y a través de sus contratistas implementará acciones de control de generación de material particulado ( polvo) en el área del proyecto.
- El transporte de materiales y el acarreo de tierra será desarrollado con las medidas de control necesarias para evitar la incorporación de material particulado a la atmósfera y a las vías circundantes.
- No se permitirá la realización de quemas de material vegetal de desmonte, este debe ser transportado a las zonas de botadero autorizadas, lo mismo que los sobrantes e inertes resultantes de la excavación y desechos de construcción.

**Artículo 415. De las mallas protectoras en construcción de edificios**

Las construcciones de edificios de más de tres plantas deberán contar con mallas de protección con sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 34 del Decreto 948 de 1995.

**SUBTÍTULO 3. NORMAS GENERALES**

**Capítulo 1. Normas para edificaciones**

**Artículo 416. De la instalación de plantas eléctricas**

Para la instalación de plantas eléctricas en edificaciones se tendrá en cuenta:

- Disponer de un sitio en la parte más baja de la construcción (sótano) el cual presente buena ventilación.
- El silenciador del escape deberá ser del tipo residencial de alto poder.
- El escape de los gases producidos por la planta deberá ser conducido por tubería a la atmósfera sin causar perjuicios a los vecinos y respetar las normas de conservación del medio ambiente.
- En la instalación de los tanques de combustible se deben cumplir con las normas de seguridad establecidas para tal fin, la conducción del combustible a la planta se hará en tubería subterránea.
- Se tendrán en cuenta como criterios prioritarios la utilización de tecnologías limpias en los procesos de combustión.

**Artículo 417. De la instalación de antenas de televisión**

En edificaciones superiores a dos pisos y que este bajo el reglamento de propiedad horizontal, se deberá instalar una sola antena de televisión del tipo comunal que reparte la señal a los diferentes sitios o apartamentos en cable coaxial del tipo requerido.

## **Capítulo 2. Normas para el espacio privado**

### **Artículo 418. De las categorías de las normas para la acción sobre el espacio privado**

Dentro de las normas para la acción privada sobre el espacio privado se definen a su vez dos categorías según su relación con el espacio público:

- Normas Externas
- Normas Internas.

#### **Subcapítulo 1. Normas Externas**

### **Artículo 419. De la definición de las normas externas para el espacio privado**

Las Normas Externas son aquellas que reglamentan los elementos del espacio privado que por su relación directa con el espacio de uso y propiedad pública se consideran estructurantes de dicho espacio.

### **Artículo 420. De los elementos de las normas externas del espacio privado**

Las Normas Externas del espacio Privado se refieren a los siguientes elementos:

- Aislamientos anteriores: en cuanto a dimensión, uso y tratamiento de dicho aislamiento en el caso en que se exija.
- Alturas: máximas, mínimas, únicas
- Aislamientos: laterales y posteriores.
- Voladizos pórticos
- Tratamiento de fachada
- Acceso
- Rampas
- Uso de predio
- Bonificaciones

### **Artículo 421. De las normas externas generales**

Las normas externas generales consignadas en los siguientes artículos deberán aplicarse en todos y cada uno de los predios de las Zonas Normativas.

### **Artículo 422. De la dimensión de los antejardines y/o retrocesos**

La dimensión de los antejardines y/o retrocesos en las zonas normativas, en el caso en que se exijan, será fijada por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales de Lebríja, según desarrollo del sector.

### **Artículo 423. De los predios en los cuales el área de antejardín y/o retroceso deba ser tratado como zona dura arborizada**

Todos los predios ubicados en Áreas de Actividad Múltiple y Comercial que posea área de antejardín y/o retroceso deba ser tratado como Zona Dura Arborizada, además no deberá tener cerramientos ni obstáculos que impidan el paso peatonal a través de la misma según la ley de Accesibilidad 161 de 1997.

**Parágrafo Primero.** Se permitirá el cubrimiento de las áreas de antejardín, siempre y cuando la cubierta sea autoportante, es decir sin apoyo y estructura sobre el área de antejardín.

**Parágrafo Segundo.** Los establecimientos que amplíen su actividad comercial sobre el área de antejardín, el mobiliario utilizado en ningún caso podrán ser fijos, es decir cuando el establecimiento este cerrado el espacio debe quedar totalmente libre y sin ningún tipo de obstrucción.

**Parágrafo Tercero.** Según planes parciales de renovación urbana en el entorno del parque principal del municipio podrá ampliarse la actividad comercial sobre la zona de paramento en la densidad autorizada; las cubiertas y el tipo de las mismas serán definidas en el plan parcial.

**Parágrafo Cuarto.** La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales realizará un estudio para el cobro de la utilización del espacio público privado por parte de los establecimientos que amplíen su actividad comercial sobre el área de antejardín o de paramento.

#### **Artículo 424. De la determinación de la preservación de aquellos elementos de vegetación que poseen valores ecológicos y ambientales**

Todos los planteamientos para nuevas construcciones dentro de los sectores objeto de estos Planes Parciales deberán incluir el levantamiento de arborización y zonas verdes de predio para que la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales de Lebrija, pueda determinar la preservación de aquellos elementos de vegetación que a su juicio poseen valores ecológicos y ambientales.

**Parágrafo.** Cuando la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales de Lebrija considere que existan elementos de arborización que deban conservarse, ésta podrá autorizar compensaciones en las normas sobre aislamientos de manera que el índice de ocupación no varíe.

#### **Artículo 425. De la arborización al frente del predio**

Todos los predios dentro de los sectores objeto de esta reglamentación deberán dotar de arborización al frente del predio en proporción de un árbol por cada cinco (5) metros de frente del predio. En las diferentes Áreas de Actividad, los árboles se localizarán de tal manera que no creen interferencia con el tráfico peatonal, deberán plantearse de una altura mínima de 1.50 metros y siguiendo las especificaciones establecidas por la autoridad ambiental. Sobre las vías primarias y secundarias la arborización se localizará según lo determinen las normas específicas correspondientes a cada una. En las áreas de actividad múltiple, comerciales y dotacionales las zonas verdes podrán ser tratadas como zona dura arborizada.

**Parágrafo Primero.** En cuanto al programa de manejo de zonas verdes y repoblación forestal, se debe ajustar a las siguientes condiciones:

- La magnitud de la repoblación forestal debe ser ajustado a la propuesta de compensación ambiental que determine el deterioro realizado con el movimiento de tierra. Esta compensación se realizara por el concepto de biomasa equivalente.
- El programa debe contener varias actividades como: manejo de la cobertura vegetal removida y producción de material vegetal, empradización y arborización; deberá igualmente el programa recuperar el sistema pluvial y fortalecer los corredores de la cañada permanente y los drenajes naturales, disponiendo unas franjas de aislamiento de mínimo de 10 metros a lado del predio sobre los cuales sembrará árboles nativos de altura superior a 1.50 m cada cinco metros y en lo posible aprovechar la regeneración natural existente de las especies en la zona de vida, realizando el manejo de aguas superficiales de acuerdo a las recomendaciones dadas.

**Parágrafo Segundo.** Los aislamientos respecto a bordes y pie de taludes debe cumplir con la magnitud establecida por la autoridad ambiental, contenida en el documento "Normas Técnicas para el Control de la Erosión"; estas áreas no serán tenidas en cuenta como cesión Tipo A o Tipo B.

**Artículo 426. De la ubicación de la rampa de acceso en los predios esquineros**

En predio esquinero, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá localizarse sobre la vía secundaria y al fondo del predio con respecto a la vía principal.

**Artículo 427. Del ancho mínimo de la rampa de acceso a parqueaderos**

En ningún caso se permitirá la utilización de la zona de aislamiento anterior como rampa de acceso, pudiendo ésta tener un ancho máximo equivalente a un tercio (1/3) del frente total del predio con un ancho mínimo de tres metros con cincuenta (3.50 Metros). El desarrollo de la rampa deberá iniciar al interior del paramento de construcción y su pendiente no podrá sobrepasar del 18%.

**Artículo 428. De la volumetría**

La Volumetría para un predio será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre índices, altura, aislamientos, retrocesos, bonificaciones y estacionamientos consignadas en el cuadro del tratamiento correspondiente.

**Artículo 429. De la contabilidad de la volumetría**

Dentro de la volumetría permitida se contabilizarán todos y cada uno de los pisos del proyecto a excepción de tanques de agua y punto fijo.

**Artículo 430. De los predios con topografía inclinada**

En los predios con topografía inclinada la altura máxima permitida según el tratamiento correspondiente, se tomará en el punto medio del nivel natural del terreno.

**Parágrafo.** No se acepta la construcción de viviendas sobre rellenos; los parqueaderos que se construyan en rellenos, vías o demás infraestructura diferente a vivienda, se deben estabilizar técnicamente siguiendo las recomendaciones del estudio geotécnico.

**Artículo 431. De los aislamientos**

Todos los predios deberán cumplir con los aislamientos exigidos según el tratamiento correspondiente. Cuando los lados del proyecto no sean paralelos a los bordes del predio, o cuando sean paralelos pero con diferentes distancias, se podrán permitir los aislamientos por promedio ponderado, siempre y cuando:

- El punto mínimo de aislamientos será de dos metros con cincuenta (2.50 Metros), sin servidumbre de vista para el lateral y cuatro metros (4.00 Metros) para el posterior.
- El aislamiento entre frentes de edificaciones de un mismo conjunto deberá ser de seis metros (6.00 m) como mínimo, medidos a partir del voladizo.
- El área de aislamiento que está siendo ocupada por la construcción se compensa con las áreas donde se esté dejando un aislamiento mayor del exigido, de tal forma que el

área total resultante de la ampliación de los aislamientos por promedio sea igual a la resultante de la aplicación regular de la norma.

**Parágrafo Primero.** En los predios esquineros el aislamiento posterior será resultante de la prolongación de los aislamientos de los predios vecinos.

**Parágrafo Segundo.** En el momento de la presentación de un proyecto específico para desarrollar en el predio se debe ajustar en un todo a los aislamientos establecidos en las Normas de control de Erosión de la Autoridad Ambiental.

**Parágrafo Tercero.** En todas las coronas de los taludes debe construirse zanjas de coronación revestidas, totalmente impermeabilizadas, capaces de recoger y entregar las aguas lluvias correspondientes al aguacero máximo en una hora para una recurrencia de mínimo 20 años. Dichas zanjas no deben construirse muy cerca del borde de la corona del talud para evitar su derrumbamiento. Se deben construir zanjas intermedias en los taludes, mínimo cada cinco metros de diferencia de altura.

#### **Artículo 432. De los voladizos**

Se permitirán voladizos únicamente, donde y como lo especifique el Área de Actividad correspondiente, o donde se requiera como solución de empate, en cuyo caso serán determinados por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales de Lebrija. Se permitirán voladizos de 0.80 m en las vías existentes con andenes superiores o iguales a 1.50 m; cuando el andén sea inferior a 1.50 m el voladizo será como máximo el 50% del andén.

**Parágrafo Primero.** El andén mínimo en el municipio de Lebrija será de un metro en el área ya construida; en caso de renovación el andén será de 1.50 m como mínimo.

**Parágrafo Segundo.** Los voladizos que se planten sobre calles peatonales no podrán afectar los 6.00 metros reglamentados para dichas calles.

**Parágrafo Tercero.** Para nuevos proyectos de vivienda, se permitirán voladizos únicamente sobre antejardines o zonas verdes por los frentes de los lotes, con las siguientes dimensiones:

- 2.00 Metros: sobre vías mayores de 22 Metros.
- 1.50 Metros: sobre vías de 15.00 a 21.99 Metros
- 0.80 Metros: sobre vías de 12.00 a 14.99 Metros.

#### **Artículo 433. De las culatas**

Todas las edificaciones que generen culatas deberán tratarlas como fachas cerradas, con materiales de acabado que no requieran mantenimiento.

#### **Artículo 434. Del empate con las construcciones colindantes**

Con el fin de lograr un perfil urbano homogéneo y armónico para cada vía, todas las construcciones nuevas en los sectores objeto de esta reglamentación deberán realizar una solución de empate con las construcciones colindantes de carácter permanente que cumplan con el paramento establecido. Dicho empate deberá realizarse a nivel de paramentos, voladizos, retrocesos y aislamientos.

**Parágrafo.** Se consideran de carácter permanente aquellas construcciones que encontrándose en buen estado de conservación, cumplan por lo menos con el sesenta por ciento (60%) de la norma permitida en cuanto a altura y que puedan completar la altura mínima exigida para

actualizar su uso.

#### **Artículo 435. De las bonificaciones**

En las áreas reglamentadas por el presente Capítulo se permitirán uno o varias de las bonificaciones siguientes, en la proporción y en la oportunidad que la norma del tratamiento correspondiente así lo especifique:

- Por uso de vivienda. Se permitirá un incremento en altura para aquellas construcciones con uso exclusivo en vivienda, a partir de la plataforma, la cual puede ser comercial.
- Por cesión de espacio público. Se permitirán incrementos en altura para aquellos predios que hagan cesiones de espacio público, abierto, cubierto y/o descubierto, como plazuelas y pasajes comerciales. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales de Lebrija conceptuará sobre la localización y utilización de dichos espacios.
- Por cesión de parqueo adicional. Para aquellas construcciones que prevean estacionamientos adicionales a los exigidos, los cuales serán de propiedad privada pero de uso público.

El predio que se acoja a bonificaciones deberá cumplir con todas las demás normas externas e internas correspondientes, según tratamiento, a la altura que se plantea.

#### **Artículo 436. De las edificaciones de esquinas**

Todas las edificaciones de esquina deberán adecuar sus paramentos de construcción de modo que se mantengan libres las áreas determinadas por los radios mínimos de curvatura exterior o interior de los andenes, según tipo de vías que conformen la intersección. En estas edificaciones el acceso a parqueaderos se deberá plantear al fondo de la vía de menor tráfico.

#### **Artículo 437. De las normas externas para planes parciales**

En los Planes Parciales, las normas externas referentes al dimensionamiento, tratamiento y uso del espacio privado de primer piso, colindante con el espacio de uso público, deberán cumplirse en su totalidad desde la primera etapa de desarrollo en los casos en que se permitan desarrollos por etapas.

### ***Subcapítulo 2. Normas internas para el espacio privado***

#### **Artículo 438. De las normas internas**

Las Normas Internas son aquellas que regulan los elementos de estructura y uso interno del espacio privado que no son directamente estructurantes del espacio público.

#### **Artículo 439. De los elementos de estructura que regulan las normas**

Las Normas Internas se refieren a:

- Densidad
- Área Residencial mínima
- Equipamiento comunitario
- Estacionamientos internos
- Patios
- Dimensionamiento de predios

- Adecuaciones internas

#### **Artículo 440. De las adecuaciones y/o ampliaciones en todos las áreas de actividad**

En todos los Tratamientos se permitirán las adecuaciones y/o ampliaciones, se permitirán dos tipos de adecuaciones así:

- Ampliaciones de las estructuras existentes para que puedan lograr la altura mínima por el tratamiento correspondiente, siempre y cuando cumplan todas las normas volumétricas.
- Adecuaciones para actualización de uso, según los usos permitidos por el tratamiento correspondiente, en aquellas estructuras que cumplan con normas de altura mínima y aislamientos y que pueden cumplir con las exigencias de equipamiento comunal y estacionamientos para el uso propuesto.

#### **Artículo 441. De la densidad residencial**

La densidad residencial para aquellos predios donde se dé el uso de vivienda será resultante de la correcta aplicación de:

- Volumetría permitida según tratamiento, índices, alturas, densidades, aislamientos
- Área residencial mínima
- Equipamiento comunitario

#### **Artículo 442. Del área residencial mínima en lotes existentes**

El área residencial mínima en lotes existentes inferiores de 60 m<sup>2</sup> la vivienda será de:

- 1 alcoba en lotes inferiores a 50 m<sup>2</sup>
- 2 alcobas en lotes mayores de 50m<sup>2</sup>

En lotes existentes con área inferior a 60m<sup>2</sup> sólo se permitirá la construcción de vivienda cuya área construida sea mínimo de 40 mt<sup>2</sup>, pudiendo incluir primero y segundo piso.

**Parágrafo:** En lotes existentes que una vez descontados los 9 mts<sup>2</sup> de aislamientos presenten una área de construcción inferior a 20 mts<sup>2</sup> en primer piso no se permitirá construcción de vivienda, los cuales podrán ser destinados a fines comerciales.

#### **Artículo 443. Del área de equipamiento comunal**

El Área de equipamiento comunal es el área que todo proyecto de vivienda deberá ceder, para que sea utilizada por parte de los residentes de dicho proyecto como complemento del mismo.

El área de este equipamiento es proporcional al área construida para uso de vivienda, debiendo preverse quince metros cuadrados (15 mts<sup>2</sup>) por cada ochenta metros cuadrados (80 M<sup>2</sup>) construidos en vivienda multifamiliar.

#### **Artículo 444. Del área correspondiente al equipamiento comunal**

El área correspondiente al Equipamiento Comunal se distribuirá en los siguientes usos según la magnitud del proyecto:

- Uso Recreativo. En todos los casos se exigirá un mínimo del cuarenta por ciento (40%) del área del equipamiento para zonas verdes, jardines o zonas de juegos al aire libre.
- Uso Administrativo. Todos los proyectos de vivienda multifamiliar con un área construida en vivienda superior a mil doscientos metros cuadrados (1.200.00 mts<sup>2</sup>) deberán prever el uno por ciento (1%) del equipamiento comunal para administración, seguridad y emergencia de la edificación, con un mínimo de doce metros cuadrados (12.00 mts<sup>2</sup>).
- Uso Múltiple. Los proyectos con más de dos mil metros cuadrados (2.000 mts<sup>2</sup>) de construcción en vivienda deberán prever un diez por ciento (10%) del área correspondiente al equipamiento comunal, para un salón múltiple y otro uso comunal cubierto como lavandería o juegos cubiertos, con área mínima de treinta metros cuadrados (30.00 mts<sup>2</sup>).
- Uso Educativo. A partir de veinte mil metros cuadrados (20.000 mts<sup>2</sup>) de área construida en vivienda se exigirá el uno por ciento (1%) del equipamiento comunal para guardería. A partir de cincuenta mil metros cuadrados (50.000 mts<sup>2</sup>) se exigirá el siete por ciento (7.0%) del Equipamiento Comunal para guardería, Zinder o similar
- Dentro del equipamiento comunal se podrá contabilizar el estacionamiento para visitantes exigidos según estrato y/o tratamiento.
- El área restante del Equipamiento comunal total exigido podrá plantearse en cualquiera de los usos establecidos.

**Parágrafo.** Todos los espacios destinados a equipamiento comunal deberán ubicarse anexos a las áreas de circulación comunal de manera que se garantice su carácter y uso comunal.

**Artículo 445. Del equipamiento comunal en proyectos con área inferior a 2000 mts<sup>2</sup>**

El equipamiento comunal en proyectos con área inferior a 2000 mts<sup>2</sup> construidos en vivienda podrá ser equivalente a las áreas libres de aislamientos.

**Artículo 446. De los predios medianeros donde las etapas se refieran a la altura**

Para predios medianeros donde las etapas se refieran a la altura, el proyecto deberá cumplir, desde la primera etapa, con la totalidad de las normas referentes a aislamientos, tratamientos de zonas anteriores, equipamiento comunal, estacionamientos internos y para visitantes.

**Artículo 447. De los proyectos en los cuales cada etapa corresponda a construcción independiente**

Para proyectos en los cuales cada etapa corresponda a construcción independiente, ésta deberá prever estacionamientos y equipamiento comunal correspondiente al área total construida en dicha etapa.

**Subcapítulo 3. Establecimientos con actividad no acorde al EOT**

**Artículo 448. Del establecimiento con actividad no acorde con el EOT**

Es el establecimiento en funcionamiento que no cumple con la actividad planteada en el Esquema de Ordenamiento Territorial, sin embargo puede continuar su actividad si cumple con las siguientes características:



- Tener inscripción de industria y comercio y aparecer registrado en la Secretaría de Hacienda Municipal.
- Poseer una edificación especializada con su infraestructura para la actividad, debidamente tramitada con su respectiva licencia de construcción.
- Los establecimientos que no tengan que trasladarse y que no cumplan con el cupo de parqueos pueden construirlos por gestión asociada o arrendar los cupos a terceros en el sector, quienes se trasladen y construyan deben cumplir con las normas de parqueo, si se trasladan y adecuan pueden cumplir por gestión asociada o arrendar los cupos a terceros en el sector.

**Parágrafo Primero.** El establecimiento con actividad no acorde con el EOT que no cumpla con el presente artículo, deberá ser reubicado en un plazo de dos años a partir de la aprobación del EOT, siempre y cuando su actividad no afecte la salud de la población; en este último evento, únicamente tendrán un año de plazo. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas ejercerá el control y dará cumplimiento a lo establecido.

**Parágrafo Segundo.** El establecimiento con actividad no acorde con el EOT con edificación especializada, con su infraestructura para la actividad y no ha tramitado su respectiva licencia de construcción deberá reubicarse.

### **Capítulo 3. Espacio público urbano**

#### **Artículo 449. De las normas sobre el espacio público urbano**

El espacio urbano público será reglamentado con base en la función que cumpla dentro de la estructura urbana y con base en el tipo de actividades a desarrollar en él.

#### **Artículo 450. De la prioridad del espacio público en los planes parciales**

La reglamentación del espacio urbano público se considerará como prioritaria en el caso de los Planes Parciales, y será determinante del uso y de la volumetría del espacio privado, para los predios en ellos localizados.

#### **Artículo 451. Del diseño y reglamentación del espacio público urbano**

El diseño y la reglamentación del espacio público urbano deberán considerar todos aquellos elementos que inciden en la definición de su carácter y podrán ser impositivos o tipológicos.

#### **Artículo 452. De la ejecución de las obras de adecuación del espacio público**

Las obras de adecuación y/o rehabilitación del espacio público podrán ser ejecutadas por el sistema de valorización.

#### **Artículo 453. De las actividades sobre el espacio público**

El espacio urbano de uso público, en razón de su función estructurante y jerarquizadora, se reglamenta en cuanto a las actividades que en él pueden desarrollarse, en el carácter y diseños que debe considerarse.

#### **Artículo 454. De la actividad pública y privada sobre el espacio público**

Para efectos de la reglamentación del espacio de uso público, se contemplan dos tipos de actividades a ser desarrolladas en él:

- Actividad Pública
- Actividad Privada de beneficio común

#### **Artículo 455. De la definición de las actividades públicas**

Las actividades públicas que se desarrollan en el espacio urbano son aquellas generadas a partir de la acción pública para el beneficio general de la comunidad.

#### **Artículo 456. De las actividades privadas**

Las actividades privadas, de carácter comunal, que se desarrollan en el espacio urbano son aquellas generadas a partir de la acción privada para beneficio de sectores limitados de la comunidad.

#### **Artículo 457. De los usos sobre el espacio público**

Según las diversas actividades públicas que se adelantan, se definen los siguientes usos sobre el espacio urbano:

1. Circulación
  - De peatones
  - Sobre zonas verdes
  - De bicicletas
  - De vehículos, públicos o privados.
2. Permanencia
  - Sobre zonas verdes
  - Sobre zonas verdes viales
  - Sobre andenes
  - Sobre bahías de estacionamientos.
3. Recreacional - Dotacional o Institucional
  - En parques infantiles
  - En establecimientos deportivos cubiertos o descubiertos
  - En establecimientos dotacionales o institucionales especializados.

#### **Artículo 458. De las actividades privadas y sus usos sobre el espacio público**

Según las diversas actividades privadas que se adelantan, se define en el espacio urbano el uso formal con prolongaciones comerciales sobre terrazas de uso público y emblemas comerciales o publicitarias.

Los permisos se otorgarán de conformidad con el decreto 1504 de 1998

#### ***Subcapítulo 1. Espacio público para la locomoción***

#### **Artículo 459. De la definición del espacio público para la locomoción**

Son las franjas de terreno destinadas a la circulación vehicular y/o peatonal dentro del municipio, cuyo trazado y perfiles son definidos por el plan vial. Según la propiedad puede haber vías públicas o privadas. Las vías pueden ser vehiculares y peatonales. La vías vehiculares pueden tener franjas para circulación peatonal.

#### **Artículo 460. De las ampliaciones viales**

En el ordenamiento del sistema vial que implique la ampliación de vías para una eficiente movilidad, se establece que éstas deben restituir el espacio público, es decir a la ampliación vial se debe conservar la zona verde (tratada como zona dura arborizada en la zona de uso múltiple) y el antejardín, existente al momento de la ampliación.

**Parágrafo.** No se acepta la compensación de espacio público cedido para la ampliación vial en otro sitio, la restitución se plantea sobre la misma ampliación y conservando como mínimo el mismo perfil de antejardín, andén y zona verde (tratada como zona dura arborizada en la zona de uso múltiple).

#### **Artículo 461. De la circulación de vehículos en la zona urbana**

Se prohíbe en la zona urbana la circulación de vehículos de carga de más de 10 toneladas o más de dos ejes.

**Parágrafo Primero.** Solo se permite la circulación de estos vehículos sobre la vía Girón - Barrancabermeja.

**Parágrafo Segundo.** Igualmente se podrán establecer excepciones a lo preceptuado en el artículo anterior cuando por motivo de la ejecución de una obra de envergadura o su dotación se requiera movilizar ocasionalmente carga que sobrepase el límite establecido. Para este caso se deberá solicitar un permiso a la autoridad de tránsito.

**Parágrafo Tercero.** En caso de emergencia como incendios, podrán circular vehículos superiores a la carga reglamentado sin requerir permiso de la autoridad de tránsito.

#### **Artículo 462. De la prohibición de cerrar de forma permanente las vías públicas**

En concordancia con el principio constitucional del libre tránsito está prohibido cerrar de forma permanente las vías públicas, independientemente de su perfil o características.

#### **Artículo 463. De la instalación de resaltos**

Según la Ley 769 de 2002 el alcalde podrá colocar reductores de velocidad o resaltos en las zonas que presenten alto riesgo de accidentalidad.

#### **Artículo 464. Composición de las vías**

Las vías pueden estar compuestas por los siguientes elementos:

- La calzada o calzadas que es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
- Los sardineles o bordillos que separa la calzada del andén o separador de una vía.

- Los andenes o la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones.
- Los separadores o la franja longitudinal que divide dos calzadas.
- Las zonas verdes viales o la superficie lateral de la vía pública empedrada y arborizada localizada entre el sardinel y el andén, además de su función ambiental permite la localización de las redes subterráneas.
- Las ciclo vías o ciclorutas.

#### **Artículo 465. De la altura de los sardineles**

La altura mínima de los sardineles deberá ser de quince centímetros (15 cm.), la altura del sardinel se igualará a la de la calzada para los accesos vehiculares a los predios o construcciones y en las esquinas para permitir accesibilidad a los discapacitados. La pendiente del sardinel será igual a la pendiente de la calzada. Se hará en concreto o material cerámico. El cambio de nivel entre la calzada y el andén o la zona verde vial se debe realizar al exterior de la calzada. En los casos que no se cumpla esta condición la Secretaría de Planeación y Obras Públicas a petición de parte o a motu proprio eliminará los resaltos existentes.

#### **Artículo 466. Del ancho de los andenes**

El ancho mínimo de los andenes será de uno punto cinco metros (1.50 mts.) para zonas residenciales y los núcleos de actividad múltiple. El material de la superficie debe ser antideslizante y en la superficie se deben dejar juntas de dilatación.

#### **Artículo 467. De la pendiente de los andenes**

La pendiente longitudinal del andén debe ser igual a la de la calzada y deberá tener una pendiente transversal hacia la calzada en el rango entre el 1 y el 5%. La superficie de los andenes debe ser continua, no se permiten gradas o resaltos sobre los andenes. En los casos que no se cumpla esta condición la Secretaría de Planeación y Obras Públicas a petición de parte o a motu proprio eliminará los resaltos existentes.

#### **Artículo 468. De la obstrucción del espacio público**

No se permite la instalación de cadenas o divisiones en ninguno de los componentes de las vías públicas. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas efectuará una revisión de las vías y procederá a eliminar dichos elementos.

**Parágrafo.** La administración municipal podrá construir bolardos para restringir el acceso de vehículos a las áreas peatonales.

#### **Artículo 469. De la obstrucción de andenes**

Los postes de las redes de transmisión de energía o de la red telefónica que a la fecha de la expedición del presente acuerdo estén obstruyendo los andenes e impidan la accesibilidad a la población discapacitadas deberán ser removidos.

### **Capítulo 4. Estacionamientos**

#### **Artículo 470. Del sistema de estacionamientos**

Los estacionamientos son lugares públicos o privados destinado al aparcamiento de uno o más vehículos.

La administración municipal deberá adelantar los estudios correspondiente a la organización del tráfico sobre el área urbana donde se establecerá la señalización requerida, las áreas de parqueo sobre las vías o la prohibición sobre las mismas según los criterios de cantidad y flujo de tráfico, ancho de vías y características de diseño, preservación de áreas de conservación y características de los usos según factores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

#### **Artículo 471. De las dimensiones de los estacionamientos**

Los estacionamientos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

- Ancho: Dos metros con cincuenta (2.50 M)
- Largo: Cinco metros (5.00M)

**Parágrafo.** Cuando por razones de dimensiones del predio, o por determinantes estructurales, no sea posible cumplir con el total de cupos con dimensiones mínimas, se permitirá un máximo de un cuarenta por ciento (40%) del número total del parqueo requerido con dimensiones de 4.00 metros de largo por 2.20 Metros de ancho.

#### **Artículo 472. De la reglamentación de estacionamientos para vivienda**

Todos los proyectos con tratamiento de desarrollo, rehabilitación y consolidación deberán prever de acuerdo al uso los siguientes cupos de estacionamiento:

<b>USO</b>	<b>PARQUEADERO / ÁREA</b>
Vivienda VIS	1 por cada 5 viviendas
Vivienda tradicional	1 por cada 2 viviendas
Vivienda multifamiliar	1 por cada vivienda
Comercio:	1 por cada 40 metros cuadrados de área construida
Oficinas:	1 por cada 70 metros cuadrados de área construida
Hoteles	1 por cada 5 camas
Otros usos	1 por 60 metros cuadrados de área construida
Institucionales	El número será fijado por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas

Los estacionamientos para uso residencial deberán estar previstos dentro de cada agrupación y no podrán ocupar áreas de bandas de vegetación, caminos peatonales, área de antejardín, ni espacio de calzada.

Estos a su vez deberán estar concentrados mediante el planteamiento de soluciones de: bolsas de parqueo, bahías de parqueos, en sótanos y/o semisótanos.

Las bolsas de parqueo deberán proveer separadores con respecto a las vías, y a su vez dicho separador deberá contener una circulación dura peatonal de 1.50 m. de ancho contigua a la bolsa de parqueo.

La distancia mínima entre dos estacionamientos vehiculares (enfrentados) planteados en una bolsa de parqueo o en sótano y/o semisótano será de 5 m.

Cuando se planteen sótanos y/o semisótanos la rampa de acceso a estacionamientos deberá

tener una inclinación máxima del 20% y en ningún caso podrá obstruir el tráfico peatonal. En lotes esquineros deberá construirse por la vía secundaria y al fondo del lote con respecto a la vía principal

#### **Artículo 473. De la reglamentación de estacionamientos para establecimientos industriales**

Teniendo en cuenta los tipos de actividad industrial se reglamentan los requerimientos para establecimientos industriales con base en el área construida del establecimiento.

Para determinar el número de estacionamientos requeridos por un determinado establecimiento se debe identificar primero el tipo de industria a que pertenece según las características que ésta presente. El número de estacionamientos requeridos, será la resultante de dividir el área construida del establecimiento industrial por el valor asignado, así:

<b>Tipo de industria</b>	<b>Número de estacionamientos (Estacionamientos: área construida)</b>
Bajo impacto ambiental y físico	1 : 120 m <sup>2</sup>
Mediano impacto ambiental y físico	1 : 150 m <sup>2</sup>

#### **Artículo 474. De los horarios de funcionamiento**

El Alcalde del municipio de Lebrija como jefe de policía establecerá el horario en el que podrán laborar los establecimientos estipulados en el presente EOT.

#### **Artículo 475. De la cuota mínima de parqueos**

Todos los predios deberán cumplir con la cuota mínima de estacionamiento para usuarios residentes y para visitantes según el uso y el tipo de tratamiento.

#### **Artículo 476. De la localización de los estacionamientos**

Los estacionamientos para usuarios residentes y/o visitantes deberán localizarse en el interior del paramento de construcción del predio, pudiendo ser cubiertos y /o descubiertos.

#### **Artículo 477. De los estacionamientos para visitantes**

Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse en el interior del paramento de construcción salvo en el caso en que el tratamiento correspondiente contemple espacios para dichos estacionamientos fuera del paramento de construcción.

#### **Artículo 478. Del uso de los sótanos**

En todos los sectores objeto de esta reglamentación se permitirán sótanos, con uso exclusivo de estacionamientos y/o instalaciones necesarias como subestaciones eléctricas, tanques y bombas hidroneumáticas.

#### **Artículo 479. De las características de los semisótanos**

Los semisótanos se permitirán las siguientes características

- El uso exclusivo del semisótano será el de estacionamientos y/o instalación de equipos técnicos.
- En los casos donde se permita el semisótano, su altura no podrá ser superior a un metro

con treinta (1.30 M) entre el nivel del andén y el cielo raso del semisótano.

- En los predios donde se desarrollen construcciones nuevas con alturas superiores a cuatro pisos, se permitirá el semisótano, coincidiendo con el paramento de construcciones del predio, siempre y cuando el uso de dicha edificación sea exclusivamente residencial.
- En el uso comercial en primer piso, se permitirá el semisótano, solamente si está retrocedido con respecto a la fachada en una profundidad equivalente a un cuarto (1/4) de la profundidad total del predio, con un retroceso mínimo de cinco metros (5.00) de tal forma que en la totalidad de la fachada, el primer piso esté al mismo nivel del espacio público.

#### **Artículo 480. De los sótanos y semisótanos**

En ningún caso se permitirán sótanos o semisótanos en el área correspondiente a antejardín y/o cualquier otro tipo de aislamiento anterior.

#### **Artículo 481. Del canje de parqueos**

No se podrá canjear los cupos de parqueo por dinero, el proyecto debe cumplir con la totalidad de cupos de parqueos al interior del Predio.

### ***Subcapítulo 1. Espacio público en los planes parciales***

#### **Artículo 482. De la competencia para la reglamentación de los planes parciales**

Corresponde a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio reglamentar los planes parciales que deben ser adoptados por el Alcalde Municipal mediante decreto.

#### **Artículo 483. De la reglamentación urbanística que debe contemplar los planes parciales**

La reglamentación que preparará la Secretaría de Planeación y Obras Públicas para la implementación de los Planes Parciales, deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos:

- Aprovechamientos: Índices de Ocupación y de Construcción, Densidades, Alturas y bonificaciones.
- Tratamiento del Espacio Urbano al nivel de primer piso: Fijación de voladizos, pórticos, retrocesos, accesos, rampas y sus características específicas de construcción y diseño.
- Espacios Públicos: Fijación de la dimensión, uso, tratamiento y su función con respecto a la circulación peatonal y/o vehicular.
- Tratamiento Paisajístico: Fijación de la localización y tipo de arborización, vegetación y visuales paisajísticas.
- Equipamiento Urbano: Fijación de los elementos de equipamiento urbano requeridos para zonas normativas, planes parciales y unidades de actuación, como bancas, elementos de iluminación, teléfonos y canecas públicas, determinando su localización y características generales de diseño.
- Tratamiento de Fachada: Fijación de las características de ritmo volumétrico, sentido

general y textura, cuando así se requiera.

- Bahías de Parqueo: Fijación de las dimensiones, localización y especificaciones del diseño de las bahías de estacionamiento que se consideren necesarias para las paradas del bus.
- Usos: Fijación de usos particulares para la zona específica, cuando sea el caso y las condiciones específicas de funcionamiento y volumetría para dicho uso.

**Parágrafo.** Las normas específicas para las zonas normativas, los planes parciales y las unidades de actuación a que hace referencia el presente artículo, deberán enmarcarse dentro de las disposiciones generales del presente Esquema de Ordenamiento.

### ***Subcapítulo 2. Control sobre cesiones***

#### **Artículo 484. De los elementos de control en zonas de uso público**

Los elementos de control son aquellos que se utilizan para proteger las funciones de un espacio público determinado, los cuales no deben impedir el uso, desplazamiento, recreación o relación ciudadana. Se regulan de la siguiente manera:

- En todos los casos, el diseño de los controles de las zonas de cesión tipo A deberá ajustarse a las especificaciones técnicas previstas en las disposiciones vigentes sobre la materia.
- Las vías, las zonas de control ambiental y zonas de ronda no podrán tener ningún elemento de control.

### ***Subcapítulo 3. Publicidad exterior y vallas públicas***

#### **Artículo 485. De las prohibiciones y limitaciones generales de la publicidad exterior**

No podrá colocarse publicidad exterior visual o permitirse actividades publicitarias de cualquier clase, en los siguientes lugares:

- En las áreas que constituyan espacio público de conformidad con el decreto 1504 en 1.998, o con las normas que las modifiquen, complementen o sustituyan.
- En edificios o sedes de entidades públicas u oficiales, salvo que se trate de los avisos que indican el nombre de las entidades, publicidad exterior visual que de manera eventual anuncie obras de remoción o eventos artísticos, bajo la tutela de estas entidades.
- En los sectores residenciales, salvo que se trate de avisos adosados a la pared de establecimientos comerciales, los cuales, en los sectores antes señalados, no podrán tener iluminación.
- En las zonas declaradas como reservas naturales, hídricas y en áreas de manejo y preservación ambiental, excepto las vallas o publicidad exterior visual de tipo institucional que informen sobre el cuidado de estas zonas, las cuales en todo caso deberán ser armónicas con el objeto de esta norma.
- En los lugares en los que su colocación obstaculice el tránsito peatonal o vehicular, en los lugares donde interfiera con la visibilidad de la señalización vial, informativa y de la nomenclatura urbana, aún cuando sean removibles.



- En los lugares en que se puedan perjudicar o comprometer el tránsito vehicular o la seguridad del ciudadano.
- En los pavimentos de las calzadas o aceras en bordillos y en los terrenos adquiridos o cedidos para vías o espacios públicos.
- El establecimiento de industria y comercio que no este autorizado para realizar estas actividades debe eliminar automáticamente el aviso
- Tampoco podrá anunciarse espectáculos públicos o representaciones sin haber cumplido con los requisitos exigidos por los acuerdos municipales o por las leyes o decretos vigentes.
- La colocación de rótulos, carteles o placas o similares que por su forma, color, dibujo, inscripciones o mensajes puedan inducir a confusión con señales reglamentarias de tráfico, impida su visibilidad o produzcan deslumbramientos a los conductores de vehículos con elementos sustentados o apoyados en árboles, farolas, semáforos y otras instalaciones similares de servicio público.
- Los constituidos de materias combustibles en zonas forestales, de abundante vegetación o de especies aisladas de consideración.

#### **Artículo 486. De las modalidades de publicidad**

El mensaje publicitario podrá manifestarse a través de las siguientes modalidades:

- Publicidad Estática. Tendrán esta consideración la que se desarrolla mediante instalaciones fijas.
- Publicidad Móvil. Aquella que su soporte sea autotransportada o remolcado por vehículo automotor o por tracción.

#### **Artículo 487. De las normas generales para la publicidad exterior visual**

La publicidad exterior visual debe cumplir con las siguientes características:

- La resistencia a la intemperie del material.
- El ensamble sobre estructura metálica u otro material estable, instalada con sistemas fijos resistentes a los fenómenos de la naturaleza.
- Estar debidamente integrada física, visual y arquitectónicamente al paisaje respetando el Medio Ambiente existente y sus demás elementos constitutivos.
- La instalación de elementos permanentes o transitorios en los diferentes sitios en que se permita, tendrá en cuenta las condiciones especiales de visibilidad y preservación de paisaje, además de las condiciones de seguridad física.
- Los textos deben aparecer escritos en correcto idioma español. Se exceptúa lo referente a nombre de personas naturales o jurídicas, los protegidos por el registro de marcas y las razones sociales. Los letreros deben ser de lecturas simples y breves. Las leyendas y dibujos no se deben confundir con las señales o marcas de tránsito. Las vallas no deben emplear lenguaje o imágenes violentas, ni que atenten contra la moral, el orden público, la seguridad social, ni constituir actos de competencia desleal.

- A toda publicidad exterior visual se le deberá dar adecuados mantenimientos, de tal forma que no presente condiciones de suciedad, inseguridad o deterioro.
- Para la instalación de vallas en las vías regionales, departamentales, nacionales dentro del perímetro urbano del Municipio, se deberá tener el previo concepto favorable sobre el impacto ambiental y ecológico emitido por parte de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales.

#### **Artículo 488. De la definición de avisos**

Entiéndase por aviso el elemento que se utiliza como anuncio, identificación, señal, advertencia o propaganda que con fines profesionales, culturales, comerciales, turísticos o informativos se instalen adosado a las fachadas de las edificaciones.

#### **Artículo 489. De la ubicación de avisos**

En cada establecimiento sólo se permitirá un aviso, salvo que la edificación contenga dos (2) o más fachadas en cuyo caso se autorizará uno (1) por cada una de ellas. Los avisos deberán reunir las siguientes características:

- Solo podrá existir un (1) aviso por fachada. Los avisos no podrán exceder el treinta (30%) por ciento del área de la fachada del respectivo establecimiento. En cualquier caso los avisos no podrán cubrir la totalidad del área de la fachada del respectivo establecimientos. En cualquier caso de ser superior dichas dimensiones ha de tomarse como valla.
- Cuando en una misma edificación se desarrollen varias actividades comerciales estas se anunciarán dentro de un mismo marco, el cual deberá cumplir con los requerimientos de este acuerdo.

#### **Artículo 490. De la reglamentación para la fijación de avisos en las fachadas de las edificaciones.**

Son disposiciones para la fijación de avisos en las edificaciones en el Municipio de Lebríja las siguientes:

- El aviso se fijará íntegramente sobre la superficie edificada sin sobrepasar sus dimensiones, ni cubrir puertas ni ventanas y en ningún caso podrá superar el antepecho del segundo piso de la edificación.
- En ningún caso los avisos podrán colocarse sobrepuestos a elementos en relieve o salientes de la fachada.

#### **Artículo 491. De la definición de vallas**

Entiéndase por valla todo anuncio permanente o temporal utilizado como medio masivo de comunicación que permite difundir mensajes publicitarios, cívicos, comerciales, turísticos, culturales, políticos, institucionales, artísticos, deportivos, informativos o similares, que se coloca o ubica para su apreciación visual en lugares exteriores y que generalmente se encuentra montado sobre una estructura metálica o de otro material estable, con sistemas fijos, el cual se integra física, visual, arquitectónica y estructuralmente al elemento que lo soporta, susceptible de contener en su interior elementos planos que hagan posible la exhibición de mensajes de contenido fijo o variable.

Las dimensiones de los avisos y las vallas se sujetarán siempre a las dimensiones contempladas por la Ley 140 de 1994 o con las normas que las modifique, complementen o sustituyan.

#### **Artículo 492. De las disposiciones para la ubicación de vallas**

Las disposiciones para la ubicación de vallas son las siguientes:

- Podrán ubicarse vallas en los espacios privados asociados a las vías nacionales, departamentales, municipales y veredales. No se podrán ubicar vallas en las áreas de actividad residencial.
- El área de la valla no podrá ser superior a 48 m<sup>2</sup> y su proporción geométrica deberá estar en relación 8 a 6 ó 6 a 8.

**Parágrafo.** En ningún caso la Administración Municipal puede autorizar vallas sobre el área de influencia de la vía nacional.

#### **Artículo 493. De las vallas institucionales**

Las vallas institucionales tienen por objeto comunicar actividades de los organismos del Estado. Se registrarán por lo previsto en este acuerdo y solo por excepción autorizada por el Alcalde Municipal o por su delegado, podrán utilizarse en el espacio público adyacente a la obra en desarrollo. Estas vallas son temporales y contiene información institucional preventiva, reglamentaria o direccional sobre servicios públicos o sistemas de seguridad o transporte, construcción y reparación de obras y vías programadas de recreación, turismo, medio ambiente, cultura, salud e higiene o comportamientos cívicos. El área máxima será de dieciocho (18) metros cuadrados y se podrá utilizar pintura o materiales reflectivos.

#### **Artículo 494. Del registro de vallas**

Ninguna persona natural o jurídica podrá instalar publicidad exterior visual en el municipio sin el respectivo registro, este se otorgará para cada estructura de valla. Una estructura no podrá tener más de dos caras con publicidad. La Secretaría de Gobierno será competente para el control, registro o sanción de vallas y murales artísticos, al igual que los avisos de establecimientos comerciales

**Parágrafo.** Ninguna autoridad administrativa podrá expedir permisos o licencias para elementos de publicidad exterior visual comercial que no estén contemplados en el presente acuerdo.

#### **Artículo 495. De las sanciones por incumplimiento de las disposiciones sobre vallas**

Las autoridades locales y ambientales aplicarán sanciones por incumplimiento de las normas sobre publicidad exterior visual de conformidad con las normas previstas en las leyes 99 de 1993 y 388 de 1997.

#### **Artículo 496. De la definición de pasacalles y pendones**

Son formas de publicidad exterior visual que tienen como finalidad anunciar de manera eventual, ocasional o temporal una actividad o evento o la promoción de comportamientos culturales, artísticos, institucionales, electorales o cívicos o de interés ciudadano. No podrán contener mensajes comerciales o de patrocinador en un área superior al veinticinco (25%) por ciento del tamaño total del pasacalle o pendón.

Esta publicidad exterior visual podrá colocarse por un tiempo no superior a quince días antes del inicio del evento y durante el desarrollo del mismo, debiendo ser retirados en un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas después de la finalización del evento, transcurridos los cuales sino se hiciere lo realizará la Secretaría de Gobierno Municipal a costa del infractor, que incurrirá en multa por valor de uno y medio salario mínimo legal mensual vigente, por cada pasacalle o pendón no retirado.

**Parágrafo.** Para las pasacalles o pendones para campaña política, ésta podrá instalarse previo permiso de la Alcaldía Municipal en los lugares asignados, para que se utilice durante el periodo autorizado por el Consejo Nacional Electoral.

#### **Artículo 497. De las características generales de los pendones**

Deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Ser elaborados en telas, lonas, plásticos o paneles y pegados en la parte superior e inferior a una reglilla de madera.
- Se permitirá la colocación de pendones en las vías públicas y en las condiciones anunciadas en el artículo anterior, para los eventos cívicos, institucionales, culturales, artísticos, políticos y deportivos.
- El Secretario de Planeación y Obras Públicas podrá autorizar la colocación o ubicación de pendones en las fachadas de los edificios íntegramente comerciales, por motivo de ventas extraordinarias, excepcionalmente por un período no superior a treinta días y por tres veces al año, que deberán ser retirados en un plazo máximo de cuarenta y ocho horas de finalizado el permiso, transcurridos los cuales y si no se hiciere lo harán la administración municipal de Lebríja a costa del infractor, que incurrirá en multa por valor de uno y medio salario mínimo legal mensual vigente.
- El Alcalde Municipal o su Delegado podrá autorizar la colocación o ubicación de pendones en fachadas de museos o edificios públicos, por motivo de exposiciones y un carácter excepcional, por un período no superior a treinta días, que deberán ser retirados en un plazo máximo de cuarenta y ocho horas finalizado el permiso, transcurridos los cuales y si no lo hiciere, lo hará la administración municipal a costa del infractor, que incurrirá en una multa por valor de uno y medio salario Mínimo Legal Mensual Vigente.

#### **Artículo 498. De las características generales de los pasacalles**

Deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Ser elaborados en telas, lonas, plásticos o paneles o materiales similares y perforados de tal forma que permita la libre circulación del aire.
- Podrán contener mensajes publicitarios de los patrocinadores siempre y cuando estos no sobrepasen el veinticinco (25%) por ciento del área del elemento de publicidad exterior visual.
- En ningún caso se permitirá su fijación sobre luminarias de parques, plazoleas, vías peatonales, zonas verdes, institucionales estatales.

**Parágrafo.** Son responsables por el incumplimiento de lo que aquí se dispone, el que registra o solicita autorización o permiso para la publicidad exterior visual o en su defecto el anunciante.

## TÍTULO VI. DISPOSICIONES FINALES

### **Artículo 499. De los criterios de interpretación**

De conformidad con el artículo 102 de la ley 388 de 1997 y el artículo 37 del Decreto 1052 de 1998, en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares. Para ello se aplicará en su orden:

- La Constitución Nacional y las leyes que traten asuntos relacionados.
- La Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.
- Las Leyes 99 de 1993 y 152 de 1994.
- Este acuerdo mediante el cual se aprueba el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- El Documento Técnico de Soporte del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Los mapas o planos de soporte del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo primero.** En caso de presentarse conflictos por usos asignados a los suelos con base en la mapificación sobre escala 1:25.000, la administración deberá adoptar las correcciones a que de lugar, previa verificación in situ de lo pretendido.

**Parágrafo segundo.** En concordancia con el parágrafo primero, Planeación Municipal, para la definición de los usos del suelo debe tener en cuenta:

- Reglamentación del Esquema de Ordenamiento Territorial,
- Cartografía pertinente,
- Identificación del predio a través de la escritura, número catastral y carta catastral del IGAC,
- Visita técnica al predio,
- Memoria fotográfica,
- Plano topográfico con altimetría y planimetría
- Concepto de los usos del suelo principal, complementario, condicionado y prohibido establecidos por el EOT.

### **Artículo 500. De la aplicabilidad de las normas urbanísticas**

Las normas contenidas en el Esquema de Ordenamiento son de obligatorio cumplimiento en todo el territorio del municipio.

### **Artículo 501. De la evaluación y seguimiento**

La evaluación y seguimiento a los planteamientos de este acuerdo la realizará el funcionario que para éste fin se cree en la planta de personal.

**Parágrafo primero.** El Consejo Municipal de Planeación como representante de la comunidad hará el control o evaluación de las políticas del EOT, siendo una instancia de consulta previa del Alcalde para la adopción de planes parciales.

**Parágrafo segundo.** La evaluación de EOT se hará de manera permanente y cada administración municipal debe rendir informes al Consejo Municipal y al Consejo Municipal de Planeación al terminar el respectivo periodo.

#### **Artículo 502. De los ajustes del Esquema de Ordenamiento Territorial**

El Esquema de Ordenamiento Territorial deberá ajustarse a los avances en normatividad ambiental definidas por el gobierno nacional y las autoridades ambientales, lo cual necesariamente afectará los usos del suelo y las intensidades de su aprovechamiento.

#### **Artículo 503. Artículo transitorio**

Quienes durante la vigencia de la ley 388, en los periodos de prórroga, presentaron planos y solicitaron licencia de construcción, radicando la información necesaria, pagarán los derechos correspondientes a la fecha de presentación y quedarán exentos de los nuevos gravámenes, como consta en encuesta realizada por la oficina de Planeación Municipal y Obras Públicas.

#### **Artículo 504. Artículo transitorio**

Las construcciones o modificaciones que se realizaron en el municipio antes de entrar en vigencia la ley 388 de 1997, contarán con un periodo de gracia de tres años a partir de la sanción del presente acuerdo para cumplir con los requisitos legales correspondientes, sin que sufran sanciones pecuniarias.

#### **Artículo 505. Artículo transitorio**

A partir del 1 de enero del 2004, se establecen periodos para la aplicación de las normas de tratamiento de residuos sólidos provenientes de la actividad agropecuaria que generan especial contaminación y afectación social.

**Parágrafo primero.** Las granjas avícolas tendrán un plazo de tres (3) años, a partir del 1 de enero del 2004 para que cumplan con la obligación de tratar las gallinazas y pollinazas que se utilizarán en usos agrícolas para abonamiento de suelos. Serán responsables de la venta de dichos insumos si no cumplen con dicho tratamiento y se emplean sin descomposición en la agricultura.

**Parágrafo segundo.** Las granjas porcícolas tendrán un plazo un (1) año, a partir del 1 de enero del 2004, para establecer sistemas de manejo y transformación de los residuos sólidos y líquidos provenientes de la actividad productiva, en acuerdo con las comunidades, de manera que no contaminen los cauces de las aguas.

#### **Artículo 506. De las derogatorias**

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Se expide en Lebrija, Santander, a los \_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ del año 2003

## MIENTO DE REUBICACIÓN

Es aquel orientado a los sectores localizados en suelos urbanos, rurales o de expansión urbana, con desarrollos incompletos, con carencias de uno o más servicios públicos, situados en zonas de amenaza alta y que representan riesgo para la integridad de las comunidades que los habitan. Contiene las directrices y parámetros para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de amenaza alta para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación (ejemplo, laderas de la invasión Altos del Paraíso.)

La reubicación igualmente se aplica a construcciones que la comunidad en las concertaciones consideró necesario trasladar de zona por diversas condiciones: ambientales negativas para la comunidad, como los galpones existentes en zona urbana; de amenaza por problemas de seguridad, como el cuartel de policía en las cercanías de la iglesia San Pedro Apóstol.

## TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Es aquel orientado a los sectores localizados en suelo urbano o de expansión urbana con desarrollos incompletos y con carencias de uno o más servicios públicos, situados en zonas de riesgo mitigable, con carencias de equipamiento comunal y deficiencias de espacio público, los cuales requieren de acciones integrales para alcanzar niveles de desarrollo normal tanto en las viviendas como en su entorno. Corresponde a los barrios El Pesebre, Bella Vista y el núcleo El Porvenir, junto al barrio María Paz.

## TRATAMIENTO DE