

MUNICIPIO DE MANTA (CUNDINAMARCA)

ACUERDO No 007 de 2001

()

“Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal”

El Concejo Municipal de Manta (Cundinamarca) en cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales, en especial las conferidas en los numerales 7 y 9 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y artículo 25 de la ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO

1. Que el Congreso de la Republica, mediante Ley 388 de 1997, establece mecanismos que permiten a Manta ordenar su territorio, garantizar el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa de su patrimonio ecológico y cultural, la prevención y atención de desastres y la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
2. Que el Ejecutivo Municipal, en cumplimiento de los mandatos de la Ley de Ordenamiento Territorial formuló, con amplia consulta y participación de la Comunidad, y en concertación con ella, el Esquema de Ordenamiento Territorial de Manta (EOT).
3. Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 1, parágrafo 6, de la ley 507 de 1999, El Esquema fue concertado con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), tal como consta en documento fechado del 1 de

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

diciembre del 2000, y confirmado mediante resolución No 2131 del mismo año, la cual declara concertado y aprobado el esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manta.

4. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 24, numeral 3, de la Ley 388 de 1997, la administración Municipal convocó al Consejo Territorial de Planeación de Manta y se realizaron convocatorias públicas incluido un cabildo abierto, previa presentación al Concejo Municipal.
5. Que el Concejo y la Administración Municipal consideran necesario ordenar el territorio de Manta, dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa de su patrimonio ecológico y cultural, armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la planificación Municipal, regional y sectorial y fijar de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades.
6. Que, como consecuencia de las consideraciones que anteceden y luego de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 20 del decreto 879 de 1998, el Concejo Municipal encuentra procedente adoptar el proyecto formulado por la Administración Municipal.

ACUERDA

TITULO PRELIMINAR

ARTICULO 1. Adopción del EOT de Manta.

Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Manta (Cundinamarca), el cual se constituye en el principal instrumento de planificación del territorio durante su vigencia.

ARTICULO 2. Concepto del Esquema de Ordenamiento Territorial.

El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

De acuerdo con el artículo 5 de la Ley 388 de 1997 “El ordenamiento del territorio Municipal comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por el Municipio, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”.

ARTICULO 3. Objetivos del Ordenamiento territorial Municipal.

El desarrollo territorial Municipal se adelantará bajo los conceptos anteriormente expuestos, contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por la consecución de los siguientes objetivos:

1. Contribuir a mejorar las condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales, particularmente con lo establecido en la Ley 388 de 1997, y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y Municipal.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

2. Definir los criterios y orientar los procesos de la ocupación del suelo urbano y rural de acuerdo con la oferta ambiental y las demandas de la población tanto en los aspectos productivos como en los de oferta de servicios; evitando asentamientos humanos en zonas de alto riesgo o de condiciones insalubres para la ubicación de viviendas, Previendo su crecimiento ordenado y en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones, y estableciendo las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

3. Estimular la ocupación y uso ordenado y racional de las áreas no desarrolladas dentro de la zona urbana y en la zona rural .

4. Propender por el desarrollo territorial armónico y equilibrado entre los sectores urbano y rural, y entre estos y el contexto regional.

5. Orientar las relaciones funcionales urbanas, rurales, urbano - rurales de tal manera que se garantice la articulación espacial del Municipio con su contexto regional.

6. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con las necesidades Municipales y las que surjan de su ubicación regional.

7. Identificar las necesidades de infraestructura existentes y prioritarias para ejecutar el modelo de desarrollo propuesto por el Municipio; localizando, además, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

8. Velar por la calidad e integridad del espacio público, definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

9. Crear, procesar, elaborar, planear y realizar un proyecto de desarrollo alternativo, que reivindique la dignidad de la persona humana en todos y cada uno de los integrantes de la sociedad y responda a la exigencia de la satisfacción de las necesidades, perfeccionamiento y desarrollo integral de la persona, la familia y la sociedad global.

10. Preservar el patrimonio ecológico, cultural y arquitectónico existente en el Municipio.

11. Implementar el turismo identificando, adecuando y promocionando los sitios de valor ecológico , cultural y arquitectónico creando así una vocación turística del Municipio .

ARTICULO 4. Postulados base del EOT.

El EOT se basa en los siguientes principios definidos en la Ley 388 de 1997.

I- Función social y ecológica de la propiedad privada.

II- Prevalencia del interés general sobre el particular.

III- Distribución equitativa de cargas y beneficios.

ARTICULO 5. Ámbito de aplicación.

El presente acuerdo se aplica en toda la extensión del Municipio de Manta, dentro de los límites que constan en las siguientes actas de deslindes:

1- Acta de deslinde del 22 de agosto de 1974 que establece los límites con el Municipio de Macheta (Cundinamarca).

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

2- Acta de deslinde del 21 de Noviembre de 1975 que establece los limites con el Municipio de Gacheta (Cundinamarca).

3- Acta de diligencia de deslinde del 2 de abril de 1943 que establece los limites con el Municipio de Tibirita (Cundinamarca).

4- Limite entre los departamentos de Boyacá y Cundinamarca los cuales determinan los limites con los Municipios de Guayata y Guateque.

ARTICULO 6. Imagen Objetivo Municipal

Para los fines del presente Acuerdo, defínase como imagen objetivo del EOT, la de convertir al Municipio de Manta considerado como ente territorial y dentro de un contexto regional, en una unidad reconocible en el ámbito nacional como emporio eco turístico, en completa armonía con el planeta, dotado de belleza natural, y agua limpia y suficiente; concebido como modelo en educación, sistema vial y de servicios públicos; con un alto nivel de empleo sustentado en la producción agropecuaria, la agroindustria y el desarrollo turístico y cultural. Todo ello dentro de un enfoque integral del desarrollo destinado a elevar la calidad de vida, estimular el amor de sus gentes por su Municipio y su región, de tal manera que se evite el fenómeno histórico de migración.

TITULO I

COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

CAPITULO I

OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS GENERALES DEL EOT.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

ARTICULO 7. Objetivos, políticas y estrategias:

Constituyen fines, conductas y operaciones que persigue el presente Esquema de Ordenamiento los siguientes:

OBJETIVO	POLÍTICA	ESTRATEGIA
Construir un modelo regional sostenible que lo convierta en una unidad de planeamiento reconocible en el ámbito nacional.	Promover la realización de convenios intermunicipales en asuntos como: Manejo, ambiental, Vías, servicios Públicos e intercambio cultural y deportivo.	Realizar convenio regional para el Manejo de Residuos Sólidos.
		Realizar convenios con el Municipio de Macheta y Guayata para la terminación de vías veredales interMunicipales.
		Liderar la Inclusión en cada PEM del Valle de Tenza el concepto de región .
		Organizar y Realizar actividades culturales y deportivas conjuntamente con los demás Municipios de la región.
Descentralizar y cualificar la planificación socioeconómica a través de las comunidades de base, formas asociativas y colectividades.	Adoptar Unidades de planificación Municipal (UPM), de acuerdo a las características territoriales y a las similitudes socioculturales de las comunidades.	Delimitar e identificar las Unidades de Planificación Municipal.
		Promover la asociación de Juntas de Acción Comunal, para que de manera conjunta trabajen por el desarrollo de las UPM
	Promoción de la planificación territorial con visión ciudadana.	Fortalecimiento de las organizaciones de base, formas asociativas y colectividades.
Fomentar y cimentar una cultura territorial y participativa en los ciudadanos.	Lograr alrededor del EOT una movilización social que permita entender los alcances referentes a las políticas de ocupación, uso, desarrollo y crecimiento Municipal.	Promover, gestionar, ejecutar y apoyar los programas educativos y servicios orientados a generar arraigo territorial, brindar espacios de esparcimiento y divulgación de los valores culturales y deportivos propios del Municipio.
		Fortalecimiento de las Juntas de Acción Comunal.
	Fortalecer las diferentes instancias de participación ciudadana en el gobierno Municipal.	Fortalecimiento del Consejo Territorial de Planeación, Consejo Municipal de Desarrollo Rural, consejo Municipal de cultura y veedurías.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

OBJETIVO	POLÍTICA	ESTRATEGIA
<p>Construir una estructura urbana capaz de atraer al habitante rural y a los visitantes; a la vez que ofrezca una mejor calidad de vida a los habitantes.</p>	<p>preservación del patrimonio construido para su disfrute como bien cultural.</p>	<p>Mantenimiento y conservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del Municipio.</p>
		<p>Mantenimiento y promoción del aprovechamiento óptimo del espacio urbano.</p>
	<p>Revitalización de la urbe construida.</p>	<p>Mejoramiento de la funcionalidad del equipamiento urbano</p>
		<p>Adelantar proyectos de renovación y de aprovechamiento de los vacíos de construcción existentes en el suelo urbano.</p>
		<p>Estimular la generación de vivienda de interés social, infraestructura y equipamiento social necesario.</p>
	<p>desarrollar las áreas urbanas con deficiencias urbanísticas e Incorporar los suelos de expansión urbana, mediante planes parciales y actuaciones urbanísticas, generando segmentos ordenados de casco urbano.</p>	<p>Delimitar e identificar las áreas susceptibles de expansión.</p>
		<p>Definir la norma urbanística para las zonas de expansión.</p>
		<p>Reglamentar el proceso de incorporación del suelo de expansión.</p>
		<p>Definir y reglamentar las unidades de actuación urbanística.</p>
	<p>Recuperar la dimensión de lo público, como guía principal en la construcción del centro urbano, asegurando la apropiación sentimental de los ciudadanos.</p>	<p>Implementar programas de educación cívica en los sectores urbano y rural.</p>
		<p>Implementar mecanismos de difusión de la normatividad urbanística y general.</p>

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

OBJETIVO	POLÍTICA	ESTRATEGIA
Consolidar el Municipio de Manta como un espacio geográfico productor de agua y reserva ecológica regional.	Potenciar el desarrollo sostenible, adecuando el territorio Municipal para la realización de actividades productivas que no causen impactos negativos sobre el ecosistema.	Reconocer la condición del Municipio como productor de agua y proteger su potencial ambiental.
		Identificar e iniciar el proceso gradual de control y solución de focos de contaminación Municipal.
		Gestionar el ordenamiento de la cuenca del río Aguacías .
		Implementar y Fortalecer programas de educación ambiental en los sectores urbano y rural.
	Proteger los territorios ambientalmente vulnerables de los desarrollos informales y demás actividades incompatibles	Apoyar la regeneración y recuperación propia del bosque andino dentro de las áreas reservadas para el caso
		Incentivar y gestionar la adquisición de predios en zonas productoras de agua para dedicarlos a la conservación y recuperación de fuentes
		Fortalecer el funcionamiento de la entidad coordinadora del trabajo en prevención y atención de desastres
Aprovechar las ventajas comparativas Municipales para aumentar la competitividad agropecuaria, agroindustrial y turística.	Priorizar las acciones que aprovechan el potencial agroindustrial y ambiental del territorio.	Prohibir y Controlar el asentamiento de personas en zonas declaradas de riesgo y amenaza.
		Delimitar, reglamentar y gestionar en el caso de la zona de reserva forestal ante la CAR, las zonas de alta significancia ambiental.
		Prohibir y controlar la construcción de vías y cualquier otro tipo de actividades que atenten contra el ecosistema en las zonas declaradas como reserva.
		Potenciar la aptitud del suelo Municipal para la producción agrícola y las cadenas productivas derivadas.
		Consolidar el equipamiento urbano - rural y la infraestructura vial y de comunicaciones necesarios para garantizar una adecuada integración funcional del sector rural con el casco urbano y la región.
Fortalecer los programas de promoción y desarrollo rural de las áreas con potencial agropecuario	Preservación y recuperación de los atractivos físicos y ambientales del casco urbano y del sector rural.	Ofrecer espacios de localización racional del comercio, la industria y los servicios.

CAPITULO II

CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL EOT

ARTICULO 8. Norma Urbanística Estructural

Conforme al artículo 15 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 16 del decreto 879 de 1998, los contenidos del presente título conforman las normas urbanísticas estructurales, las cuales prevalecen sobre los demás consignadas en el presente acuerdo y su modificación solamente puede emprenderse con motivo de la revisión general del Esquema de Ordenamiento Territorial o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

Como consecuencia constituyen normas estructurales del EOT:

1- Los objetivos , estrategias y políticas de largo plazo, para la ocupación y aprovechamiento del territorio Municipal

2- La clasificación del territorio Municipal en suelo urbano y suelo rural, incluida la determinación del perímetro urbano;

3-Las relacionadas con las directrices para formulación y adopción de planes parciales;

4- Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, y las que delimitan zonas de riesgo; y

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

5- las que definen zonas suburbanas e incorporan zonas de expansión urbana mediante desarrollo concertado, de acuerdo a lo establecido en el presente acuerdo.

PARÁGRAFO: En todo caso no se podrán aprobar modificaciones de la norma estructural que impliquen ampliar el perímetro urbano más allá de las posibilidades de prestación de los servicios públicos domiciliarios o del perímetro de servicios.

ARTICULO 9. División Política Municipal

A partir de la vigencia del presente acuerdo y para fines administrativos y de gestión pública, adóptense en el Municipio de Manta las siguientes unidades de planificación:

Unidad de Planificación 1: Conformada por las veredas de Salgado, Capadocia y Cubia.

Unidad de Planificación 2: Conformada por las veredas Madrid, Bosque y Juan Gordo.

Unidad de Planificación 3: Conformada por las veredas Quimbita, Palmar Arriba y Palmar Abajo.

Unidad de Planificación 4: Conformada por las veredas Manta Grande Arriba, Manta Grande Abajo y Palogordo.

Unidad de Planificación 5: Conformada por las veredas Peñas, Bermejil y Salitre.

Unidad de Planificación 6: Conformada por las veredas Minas, Fuchatoque y Cabrera.

Unidad de Planificación 7: Conformada por la zona urbana del Municipio.

ARTICULO 10. Clasificación del suelo.

A partir de la vigencia del presente acuerdo adóptase la siguiente clasificación del territorio Municipal de Manta.

1-Suelo Urbano

2-Suelo de Expansión Urbana

3-Suelo Rural

3.1-Suelo Suburbano

En todas las clasificaciones del suelo enumeradas deberá tenerse en cuenta el suelo de protección

PARÁGRAFO: La clasificación del suelo a que se refiere el presente artículo se determina en el plano de “clasificación general del territorio”; que se anexa y hace parte integral del presente acuerdo.

ARTICULO 11. Suelo Urbano.

Está constituido por las áreas del territorio Municipal, destinadas por el E.O.T. a usos urbanos, incluidas dentro de los perímetros “núcleo urbano central” y “núcleo urbanización la Esperanza”, con extensión aproximada de 34,07 Hectáreas.

El suelo urbano incluye el casco urbano tradicional y las porciones del territorio que mediante actos administrativos se les ha dado tratamiento urbano; se caracterizan por contar con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su desarrollo urbanístico.

También incluyen áreas que por sus condiciones adversas de estabilidad, especialmente por alta pendiente, representa riesgo en usos diferentes a los de

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

protección, categoría en la cual se definen en el presente acuerdo, y están circunvaladas por áreas urbanizadas o que amerita un tratamiento que mitigue eventuales riesgos sobre los predios y construcciones urbanas aledañas.

Bajo ninguna de las circunstancias previstas en el presente acuerdo el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitarios.

El área del suelo urbano del Municipio de Manta se integra por dos polígonos circunscritos en los siguientes juegos de coordenadas:

Núcleo Urbanización La Esperanza

PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)	PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)
1	1059972.5	1045947.5	8	1060075.8	1045974.2
2	1060011.1	1045946.1	9	1060060.1	1045985.5
3	1060026.4	1045949.4	10	1060041.3	1045998.8
4	1060040.4	1045954.0	11	1060020.9	1046012.4
5	1060052.9	1045960.0	12	1060017.1	1046015.3
6	1060062.7	1045962.8	13	1059991.9	1045985.7
7	1060077.7	1045971.6	14	1059978.6	1045969.8

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Coordenadas Núcleo Urbano Central

PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)	PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)
1	1059940.89	1045925.36	41	1059642.2	1045865.3
2	1059918.57	1045919.69	42	1059642.1	1045865.3
3	1059860.5	1045908.3	43	1059642.2	1045865.3
4	1059814.2	1045902.2	44	1059642.1	1045865.3
5	1059793.2	1045899.3	45	1059626.6	1045847.0
6	1059789.2	1045898.7	46	1059626.5	1045846.9
7	1059786.1	1045898.3	47	1059626.5	1045846.9
8	1059770.6	1045896.2	48	1059626.5	1045846.9
9	1059770.6	1045896.2	49	1059621.0	1045840.3
10	1059770.6	1045896.2	50	1059621.0	1045840.3
11	1059766.2	1045895.6	51	1059621.0	1045840.3
12	1059766.2	1045895.6	52	1059617.6	1045837.6
13	1059766.2	1045895.6	53	1059617.7	1045837.6
14	1059766.0	1045895.6	54	1059617.6	1045837.6
15	1059739.9	1045890.0	55	1059616.0	1045836.3
16	1059732.6	1045888.4	56	1059616.0	1045836.3
17	1059732.6	1045888.4	57	1059616.0	1045836.3
18	1059732.6	1045888.4	58	1059615.1	1045835.7
19	1059718.8	1045885.2	59	1059611.8	1045832.6
20	1059713.5	1045884.4	60	1059611.8	1045832.6
21	1059703.1	1045882.2	61	1059610.8	1045831.7
22	1059703.1	1045882.2	62	1059605.3	1045840.6
23	1059703.1	1045882.2	63	1059597.7	1045836.0
24	1059688.8	1045879.5	64	1059597.7	1045836.0
25	1059688.5	1045879.4	65	1059597.6	1045836.0
26	1059688.5	1045879.4	66	1059592.2	1045845.1
27	1059688.5	1045879.4	67	1059584.2	1045840.0
28	1059673.9	1045874.6	68	1059584.2	1045840.0
29	1059673.9	1045874.6	69	1059584.2	1045840.0
30	1059673.9	1045874.6	70	1059580.6	1045837.7
31	1059665.4	1045871.9	71	1059577.4	1045835.6
32	1059665.4	1045871.9	72	1059577.4	1045835.6
33	1059658.4	1045869.7	73	1059577.4	1045835.6
34	1059658.2	1045869.6	74	1059569.8	1045830.8
35	1059658.2	1045869.6	75	1059569.8	1045830.8
36	1059658.2	1045869.6	76	1059569.8	1045830.8
37	1059650.1	1045867.1	77	1059560.7	1045838.0
38	1059649.9	1045867.0	78	1059554.6	1045842.8
39	1059649.9	1045867.0	79	1059554.5	1045843.6
40	1059649.9	1045867.0	80	1059548.6	1045859.2

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)	PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)
81	1059544.6	1045866.8	119	1059422.1	1045824.2
82	1059543.6	1045869.2	120	1059431.3	1045825.4
83	1059537.2	1045863.8	121	1059431.3	1045825.4
84	1059530.0	1045857.7	122	1059431.3	1045825.4
85	1059523.3	1045851.4	123	1059437.9	1045826.3
86	1059521.3	1045854.2	124	1059437.9	1045826.3
87	1059521.2	1045854.3	125	1059437.9	1045826.3
88	1059519.5	1045856.5	126	1059437.9	1045826.3
89	1059514.9	1045862.5	127	1059441.8	1045812.6
90	1059514.8	1045862.7	128	1059436.0	1045808.6
91	1059509.5	1045869.4	129	1059436.0	1045808.6
92	1059509.5	1045869.4	130	1059436.0	1045808.6
93	1059503.8	1045875.9	131	1059429.4	1045804.2
94	1059502.1	1045878.0	132	1059429.4	1045804.2
95	1059501.3	1045878.9	133	1059429.4	1045804.2
96	1059501.3	1045878.9	134	1059407.8	1045797.9
97	1059501.3	1045878.9	135	1059407.8	1045797.9
98	1059487.7	1045873.9	136	1059407.8	1045797.9
99	1059478.9	1045871.1	137	1059403.5	1045796.7
100	1059477.3	1045865.5	138	1059403.5	1045796.7
101	1059476.4	1045860.7	139	1059403.5	1045796.7
102	1059473.3	1045855.7	140	1059398.5	1045795.6
103	1059467.7	1045850.5	141	1059398.5	1045795.6
104	1059457.5	1045845.5	142	1059398.5	1045795.6
105	1059449.8	1045843.4	143	1059398.5	1045795.6
106	1059449.5	1045843.3	144	1059375.0	1045790.1
107	1059444.0	1045842.8	145	1059375.1	1045785.7
108	1059440.7	1045842.1	146	1059375.1	1045785.7
109	1059440.3	1045842.0	147	1059376.1	1045783.9
110	1059436.7	1045841.3	148	1059376.1	1045783.9
111	1059433.8	1045840.6	149	1059376.7	1045783.5
112	1059431.0	1045840.3	150	1059376.4	1045781.5
113	1059428.4	1045840.0	151	1059376.3	1045779.2
114	1059428.2	1045840.0	152	1059374.0	1045778.4
115	1059425.5	1045840.1	153	1059374.7	1045774.5
116	1059420.7	1045839.8	154	1059374.2	1045774.2
117	1059416.8	1045840.7	155	1059374.6	1045771.3
118	1059418.0	1045836.9	156	1059377.8	1045773.2

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)	PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)
157	1059377.8	1045773.2	195	1059192.2	1045799.0
158	1059377.8	1045773.2	196	1059175.6	1045787.5
159	1059382.0	1045763.5	197	1059175.6	1045787.5
160	1059382.0	1045763.5	198	1059172.2	1045792.7
161	1059382.0	1045763.5	999	1059166.5	1045800.9
162	1059376.0	1045759.9	200	1059160.9	1045808.9
163	1059376.9	1045757.5	201	1059156.3	1045815.4
164	1059362.6	1045748.0	202	1059156.0	1045815.8
165	1059362.6	1045748.0	203	1059147.7	1045801.5
166	1059362.6	1045748.0	204	1059144.2	1045795.5
167	1059361.2	1045749.4	205	1059132.7	1045788.6
168	1059354.7	1045746.3	206	1059126.1	1045785.0
169	1059354.7	1045746.3	207	1059117.8	1045780.6
170	1059354.7	1045746.3	208	1059117.7	1045780.4
171	1059353.8	1045745.9	209	1059126.6	1045747.4
172	1059353.8	1045745.9	210	1059128.5	1045741.0
173	1059353.8	1045745.9	211	1059130.5	1045734.1
174	1059351.0	1045744.5	212	1059133.9	1045714.1
175	1059347.4	1045740.8	213	1059139.2	1045685.0
176	1059336.1	1045735.6	214	1059139.6	1045676.4
177	1059336.1	1045735.6	215	1059142.5	1045670.2
178	1059336.1	1045735.6	216	1059144.7	1045665.6
179	1059302.5	1045763.7	217	1059146.8	1045657.9
180	1059302.5	1045763.7	218	1059148.0	1045653.9
181	1059302.2	1045764.7	219	1059148.0	1045652.2
182	1059301.7	1045766.2	220	1059148.0	1045651.4
183	1059275.1	1045811.1	221	1059148.0	1045651.0
184	1059273.6	1045812.5	222	1059148.1	1045650.7
185	1059273.0	1045813.1	223	1059148.1	1045650.2
186	1059263.6	1045824.1	224	1059148.1	1045649.7
187	1059257.1	1045831.7	225	1059149.2	1045647.8
188	1059253.4	1045836.0	226	1059151.4	1045647.5
189	1059253.2	1045836.1	227	1059161.3	1045645.0
190	1059253.0	1045836.0	228	1059164.6	1045644.3
191	1059238.3	1045828.1	229	1059166.8	1045643.9
192	1059222.4	1045819.5	230	1059170.0	1045638.0
193	1059213.8	1045815.0	231	1059177.7	1045624.4
194	1059206.8	1045809.9	232	1059188.0	1045606.4

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)	PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)
233	1059191.8	1045600.4	272	1059204.3	1045483.3
234	1059194.1	1045597.4	273	1059205.3	1045481.1
235	1059196.0	1045594.4	274	1059207.1	1045479.3
236	1059196.3	1045589.3	275	1059210.4	1045478.4
237	1059196.3	1045589.3	276	1059217.6	1045477.8
238	1059196.3	1045589.3	277	1059222.9	1045474.2
239	1059196.3	1045589.3	278	1059230.4	1045459.2
240	1059195.4	1045585.7	279	1059231.6	1045455.0
241	1059185.3	1045583.5	280	1059236.5	1045445.4
242	1059185.3	1045583.5	281	1059237.9	1045442.6
243	1059176.9	1045583.2	282	1059237.9	1045442.6
244	1059176.9	1045583.2	283	1059241.1	1045437.3
245	1059162.8	1045582.7	284	1059244.2	1045432.8
246	1059155.5	1045582.4	285	1059251.90	1045422.84
247	1059144.8	1045582.0	286	1059253.49	1045421.31
248	1059133.0	1045581.4	287	1059259.43	1045416.16
249	1059123.6	1045581.1	288	1059275.89	1045403.30
250	1059126.3	1045575.9	289	1059287.10	1045390.15
251	1059130.3	1045568.2	290	1059289.33	1045386.12
252	1059130.8	1045567.2	291	1059294.36	1045378.51
253	1059132.4	1045563.1	292	1059299.59	1045371.84
254	1059133.2	1045561.2	293	1059310.93	1045365.66
255	1059135.0	1045556.9	294	1059314.61	1045365.29
256	1059137.2	1045551.4	295	1059324.57	1045363.67
257	1059141.0	1045546.1	296	1059330.24	1045362.39
258	1059143.7	1045542.5	297	1059336.43	1045360.74
259	1059146.9	1045538.1	298	1059348.21	1045357.10
260	1059151.8	1045531.6	299	1059350.95	1045356.21
261	1059155.2	1045526.9	300	1059370.88	1045349.30
262	1059159.5	1045521.3	301	1059372.5	1045348.7
263	1059164.0	1045515.2	302	1059386.0	1045343.7
264	1059169.3	1045507.9	303	1059392.2	1045341.1
265	1059173.0	1045503.1	304	1059405.3	1045335.0
266	1059174.0	1045501.9	305	1059416.8	1045334.0
267	1059175.4	1045499.9	306	1059421.1	1045335.2
268	1059188.8	1045503.0	307	1059430.9	1045339.3
269	1059189.5	1045500.8	308	1059444.8	1045347.9
270	1059202.0	1045502.7	309	1059451.6	1045351.3
271	1059203.6	1045485.0	310	1059457.5	1045353.6

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)	PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)
311	1059468.3	1045356.2	340	1059750.1	1045453.5
312	1059471.4	1045356.6	341	1059770.1	1045470.9
313	1059479.6	1045358.5	342	1059782.1	1045481.8
314	1059485.1	1045360.5	343	1059806.6	1045503.7
315	1059499.7	1045370.1	344	1059824.3	1045519.9
316	1059515.2	1045386.8	345	1059845.6	1045539.0
317	1059531.2	1045401.9	346	1059851.0	1045543.9
318	1059541.9	1045410.7	347	1059850.4	1045547.4
319	1059554.3	1045417.8	348	1059916.5	1045560.2
320	1059559.9	1045420.1	349	1059903.4	1045605.5
321	1059568.6	1045423.9	350	1059905.1	1045606.1
322	1059578.5	1045428.2	351	1059899.7	1045624.8
323	1059587.7	1045431.7	352	1059897.7	1045640.9
324	1059598.8	1045437.1	353	1059898.3	1045647.0
325	1059606.6	1045439.2	354	1059928.0	1045657.3
326	1059614.6	1045440.6	355	1059968.1	1045665.8
327	1059622.0	1045440.3	356	1059985.5	1045669.6
328	1059625.2	1045439.6	357	1059993.6	1045673.8
329	1059630.3	1045438.4	358	1060000.9	1045681.1
330	1059629.6	1045435.3	359	1060004.3	1045686.6
331	1059626.2	1045424.9	360	1060010.8	1045716.6
332	1059633.3	1045408.4	361	1060010.0	1045728.9
333	1059637.1	1045401.8	362	1060006.5	1045742.9
334	1059666.9	1045401.6	363	1059993.8	1045790.3
335	1059675.6	1045402.3	364	1059980.2	1045839.5
336	1059682.8	1045403.6	365	1059975.1	1045854.4
337	1059703.0	1045409.5	366	1059969.1	1045868.4
338	1059711.1	1045414.8	367	1059952.4	1045900.0
339	1059737.0	1045441.0	1	1059940.89	1045925.36

ARTICULO 12. Suelo de Expansión Urbana.

Las áreas definidas de expansión urbana, circunscrita en el juego de coordenadas de la tabla siguiente y que se podrá habilitar para el uso urbano durante la vigencia del presente Esquema de ordenamiento, contiene las previsiones necesarias de crecimiento del casco urbano y la posibilidad de dotación con infraestructura para el

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social .

PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)	PUNTO	LATITUD (mt. Norte)	LONGITUD (mt. Este.)
1	1059637.1	1045401.8	15	1059845.6	1045539.0
2	1059666.9	1045401.6	18	1059824.3	1045519.9
3	1059675.6	1045402.3	19	1059806.0	1045503.7
4	1059682.8	1045403.6	20	1059782.1	1045481.8
5	1059703.0	1045409.5	21	1059770.1	1045470.9
6	1059711.1	1045414.8	22	1059750.1	1045453.5
7	1059737.0	1045441.0	23	1059737.0	1045441.0
8	1059750.1	1045453.5	24	1059711.1	1045414.8
9	1059770.1	1045470.9	25	1059703.0	1045409.5
10	1059782.1	1045481.8	26	1059682.8	1045403.6
11	1059806.6	1045503.7	27	1059675.6	1045402.3
12	1059824.3	1045519.9	28	1059666.8	1045401.6
13	1059845.6	1045539.0	1	1059637.1	1045401.8
14	1059851.0	1045543.9			

ARTICULO 13. Suelo rural.

El suelo rural del Municipio de Manta como lo define la ley 388 de 1997, lo constituyen la totalidad de áreas fuera de los perímetros urbanos y expansión urbana definidos en los artículos precedentes. El cual se halla registrado en el plano “ estructura general del suelo” que se anexa y hace parte integral del presente acuerdo.

ARTICULO 14. Suelo Suburbano

De conformidad con el artículo 34 de la ley 388 de 1997, Constituyen esta categoría 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, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso de intensidad, de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993, la ley 142 de 1994 y el acuerdo 16 de 1998 de la CAR .

Forman parte del suelo suburbano de Manta los corredores viales interregionales a que se refiere el numeral 5.6 del artículo primero del acuerdo 16 de 1998 emanado de la CAR.

De presentarse desarrollos no previsibles con las condiciones actuales, de manera que las densidades e intensidades de uso lleguen al máximo permitido para la zona rural, los particulares interesados podrán presentar un “plan de desarrollo suburbano”, donde se garantice el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios con sus redes correspondientes; la infraestructura de espacio público y la infraestructura vial, todo ello de conformidad con el artículo 34 de la ley 388 de 1997.

Una vez presentado el plan de desarrollo suburbano a Planeación Municipal, ésta establecerá la viabilidad y el Alcalde mediante decreto motivado podrá aprobarlo.

PARÁGRAFO 1: El Concejo Municipal mediante Acuerdo reglamentara los requisitos de presentación, Los usos permitidos, y los procedimientos y tiempos de aprobación de los planes de desarrollo suburbano.

ARTICULO 15. Suelo de Protección.

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelos establecidos en los artículos precedentes, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de usos y/o desarrollo urbanístico.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Con el ánimo de guardar coherencia con la vocación Municipal, dentro de esta clase de suelo será uso prioritario el de protección del sistema hídrico del Municipio; efecto para el cual la administración Municipal gestionará, en lo posible conjuntamente con el Municipio de Tibirita, ante la autoridad ambiental la delimitación y declaratoria de la reserva forestal prevista en el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR, para las zonas de producción hídrica del Municipio.

PARÁGRAFO: Los suelos de protección se delimitan en el plano “estructura general del suelo”, que se anexa y hace parte integral del presente acuerdo.

CAPITULO II

ÁREAS PARA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

ARTICULO 16. *Permiso de Uso en Zonas de Protección*

Sin perjuicio de los demás requisitos establecidos en las normas vigentes, para realizar los usos que el presente acuerdo determine como condicionados, en suelos de protección y preservación, deberá obtenerse previamente una autorización otorgada por la Autoridad Ambiental Regional competente.

ARTICULO 17. *Áreas Expuestas a Amenaza y Riesgo*

Se consideran como tales aquellas porciones del territorio Municipal de Manta que por sus características geológicas, topográficas, hidrológicas y meteorológicas, o por el inadecuado manejo ambiental o de localización de asentamientos, están propensas a sufrir desastres de origen natural o antrópico y, en consecuencia, requieren del desarrollo de estrategias para reducir la vulnerabilidad y mejorar la capacidad de respuesta institucional para tomar medidas preventivas.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Sin perjuicio de las que se lleguen a determinar por el Municipio o por cualquier autoridad del Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, constituyen áreas de riesgo en el Municipio de Manta:

A nivel Rural, y con alto grado de vulnerabilidad la ribera del río Aguacías y la zona alta del sur Municipal, y

A nivel urbano, el sector de alta pendiente del extremo nororiental del núcleo urbano central.

Las áreas expuestas a amenazas y riesgos quedaran en los planos de uso del suelo rural y uso del suelo urbano.

El comité local de Prevención y Atención de desastres podrá disponer, previos los requerimientos de la ley, la realización de estudios y actividades orientadas a la identificación y declaración de otras zonas de prioritaria intervención

ARTICULO 18. Plan de Acción y Prevención

Establecense en Manta las siguientes medidas de prevención y mitigación, para las zonas previstas en el artículo anterior:

1. Medidas Estructurales

Prohibir el poblamiento.

Mantener control, vigilancia y monitoreo en los ámbitos ambiental y de saneamiento ambiental.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Fortalecer la organización del CLOPAD.

Elaborar estudio de estabilidad geotécnica para toda obra civil, pública o privada, que se construya en este tipo de zonas.

2- Medidas no Estructurales

Se prevé la realización de estudios prioritarios, que la administración facilitará y gestionará, destinados a prevenir y mitigar los desastres en zonas de riesgo:

Grado de vulnerabilidad del área que conforma la ribera del río Aguacías; incluye la necesidad de reubicación de comunidades en riesgo inminente.

Estudio general de vulnerabilidad de viviendas del Municipio ante eventos sísmicos.

Estudio de estabilidad de la zona de alta pendiente del sector nororiental del núcleo urbano central.

Grado de vulnerabilidad por avenidas torrenciales, especialmente en límite de las veredas Palmar Arriba y Palmar Abajo, de las quebradas Palmar, Curies y Salitre.

Por ser un facilitador o detonante de riesgo, no se permitirá en el Municipio la quema de bosque o de rastrojo, ni aún como práctica agrológica.

PARÁGRAFO: La oficina de Planeación Municipal, o quien haga sus veces en el control y/o construcción de obras civiles, deberá garantizar el estricto cumplimiento de las normas vigentes en materia de construcciones Sismo Resistentes.

CAPITULO III

ESTRUCTURA URBANO-RURAL E INTRA-URBANA

ARTICULO 19. CARACTERÍSTICAS Y COMPONENTES

La estructura urbano-rural e intra-urbana es un sistema principal o primario de la estructura básica del territorio Municipal que le sirve de soporte funcional tanto a nivel local como a nivel regional. La mencionada estructura esta integrada por los siguientes componentes:

- 1- El sistema ambiental primario .
- 2- El sistema primario de espacio publico.
3. El sistema vial primario
4. El sistema primario de infraestructura y equipamiento

SECCION PRIMERA

DEL SISTEMA AMBIENTAL PRIMARIO.

ARTICULO 20. Del sistema ambiental Primario

El sistema ambiental Primario está compuesto por los elementos estructurantes, naturales y construidos, que determinan la oferta ambiental del territorio de Manta, a partir de los cuales se organizan los espacios urbano y rural.

ARTICULO 21. Definiciones, Manejo y Protección de Cuerpos de Agua

Con el fin de proteger los cuerpos de agua en el Municipio y de garantizar su adecuado manejo, adóptense las siguientes definiciones:

Alveo o Cauce Natural: Es la franja de terreno que ocupan los cuerpos de agua al alcanzar sus niveles máximos de agua. Entiéndase por NIVELES MÁXIMOS DE AGUA y, en consecuencia, límite natural del cauce de los cuerpos de agua.

Ronda Hídrica: Se denomina Ronda Hídrica a las franjas de terreno que, en forma paralela, se localizan a lado y lado de los cauces de los cuerpos de agua ubicados en el Municipio. Dicha Ronda contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

Zona de Manejo Ambiental de Cuerpos de Agua: Esta zona se define como unas franjas de terreno contiguas a la Ronda Hídrica, y se concibe como área de mitigación de amenazas y de mantenimiento, protección y preservación ambiental de los cuerpos de agua.

PARAGRAFO: Los álveos o cauces naturales y las Rondas Hídricas definidas en el presente artículo son Bienes de Uso Público, elementos constitutivos naturales del Espacio Público (Dto. 1504 de 1.998) y zonas de reserva ecológica, razón por la cual no se autoriza, ni se permite en ellas construcciones permanentes.

ARTICULO 22. *Áreas con Bosque Protector (Ronda Hídrica)*

Son áreas de bosque protector aquellas que se encuentren en áreas periféricas a los cuerpos de agua y en suelos con vocación forestal protectora.

Las rondas hídricas son franjas de terreno paralelas al nivel máximo de aguas, localizadas a lado y lado del cauce del cuerpo de agua. Constituyen una zona de reserva ecológica no edificable, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

La zona de ronda es una zona de protección ambiental, está determinada por el nivel máximo de aguas de los cuerpos hídricos y, en consecuencia, se determina como el límite de los cuerpos de agua.

PARÁGRAFO 1: Normas de manejo: Quienes realicen usos permitidos en estas áreas, deberán realizar labores de recuperación del área de ronda, reforestando las zonas de manejo ambiental con especies vegetales nativas y que se adapten a las nuevas condiciones físico – químicas del suelo.

PARÁGRAFO 2: Usos del Suelo: En cumplimiento de los determinantes expedidos por la CAR (Acuerdo 16 de 1.998) los usos de las zonas de suelos periféricos a cuerpos de agua y a suelos con vocación de bosque protector son:

Uso principal: Conservación de suelos y restauración de vegetación.

Uso compatible: Recreación pasiva o contemplativa, construcción de obras de captación de aguas o de incorporación de vertimientos siempre que el usuario tenga concesión o permiso vigente y cumpla con los niveles de tratamiento de aguas residuales exigidos por las normas vigentes; en los suelos forestales protectores son usos compatibles la rehabilitación ecológica e investigación.

Usos condicionados: Establecimiento de plantaciones forestales si el cuerpo de agua no requiere mantenimiento mecánico. Construcción de obras de tratamiento de aguas residuales siempre y cuando la vecindad no afecte el cuerpo de agua. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación y desagüe de instalaciones de acuicultura. En suelos con vocación forestal se permite el aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios como gomas, resinas u otros para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.

Usos prohibidos: Tala, quema, usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos, institucionales y rocería.

SECCION SEGUNDA
DEL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 23. Del Espacio Publico

Al tenor de lo dispuesto por el Decreto 1504 de 1998, constituye espacio público del Municipio de Manta, el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y de los inmuebles privados, destinados por naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Las Autoridades Municipales, en cumplimiento de su obligación de velar por la integridad del espacio público adelantará acciones tendientes a lograr los siguientes objetivos:

De Preservación: Respecto del Espacio Público existente, mediante la exigencia permanente de respeto al entorno tradicional (áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada, como fachadas, cubiertas, paramentos, pórticos, antejardines y cerramientos), con énfasis especial en edificios históricos y de conservación arquitectónica así como las plazas, parques y zonas verdes

2. De mantenimiento del Equilibrio: en lo que a equipamiento existente se refiere y mejoramiento cuantitativo y cualitativo, en todo futuro desarrollo:

3. De preservación y Mantenimiento de Vías de circulación peatonal y vehicular urbanas y vías, caminos y servidumbres rurales que permiten la comunicación Interveredal, y restitución sistemática de los que fueren perturbados o usurpados. Igualmente se procurará la integración y racionalización del sistema vial urbano.

ARTICULO 24. Componentes del Espacio Público.

Además de los componentes que integran el Sistema primario Ambiental, el espacio público está compuesto por los elementos naturales, construidos y sus complementarios, definidos en el Decreto 1504 de 1998 y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen

Cesiones Tipo A (de Uso Público):

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1.997, toda actuación urbanística que se realice en el Municipio de Manta, deberá hacer cesión gratuita de terrenos que se integren como Bienes de Uso Público del Municipio, en los términos y condiciones, con las excepciones y en los casos que determinen las normas contenidas en el presente Acuerdo.

Las Cesiones gratuitas y obligatorias a que se acaba de hacer alusión se denominan CESIONES TIPO A.

ARTICULO 25. Licencias para Intervención del Espacio Público

La competencia para expedir licencias para todo tipo de intervención del Espacio Público, es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal ó de la Dependencia Municipal que cumplan sus funciones.

SECCION TERCERA
DEL SISTEMA VIAL PRIMARIO

ARTICULO 26. Definición y Clasificación

El sistema vial Primario o Arterial del Municipio de Manta se compone de la red de carreteras de mayor importancia, de acuerdo al Tránsito Promedio Diario que soportan, que permiten la adecuada intercomunicación de las áreas rurales con la zona urbana y de estas con la región y el resto del país. Hacen parte del sistema primario las vías Nacionales que conectan la malla vial local con centros urbanos de nivel A y con Santa Fe de Bogotá, y las vías arteriales rurales y urbanas:

Sistema de Vías Nacionales: Conformada por las carreteras que a pesar de no pasar por territorio Municipal son la única opción de interconexión con ciudades y regiones que ejercen influencia sobre Manta; estas son la vía Regional Primaria Alto del Sisga – Machetá – Garagoa (vía alterna al llano) y la vía Nacional Bogotá – Tunja, con la que se conecta a través de la anterior.

Sistema de Vías Arterias Rurales: Conformada por las vías regionales secundarias, definidas en el presente acuerdo, que atraviesan el territorio Municipal de Manta, estas son: la vía Puente Berlín – Gachetá , la vía Finlandia – Cabrera- Minas – Guayatá y las Puertas- Cubia- Guayatá .

Sistema De Vías Arterias Urbanas: Conformada por las vías VU-1 y VU-2 definidas en el presente acuerdo.

PARÁGRAFO: Los sistemas viales arteriales se presentan en los planos de clasificación respectivos de las zonas urbana y rural, que hacen parte integral del presente acuerdo.

ARTICULO 27. Políticas del Sistema Vial

Con el fin de garantizar la accesibilidad desde el área rural hacia el casco urbano Municipal y de éste con la región y el sistema de carreteras Nacionales, así como una adecuada intercomunicación al interior de las zonas urbanas y de éstas con las áreas de expansión, se adoptan las siguientes políticas sobre el sistema vial Municipal:

Gestionar, en conjunto con los demás Municipios interesados, el mantenimiento y adecuación de la antigua vía al llano; incluido el manejo adecuados del espacio público.

Establecer una malla vial jerarquizada y definir una clasificación tipológica en correspondencia con los modos de transporte y la red de espacios públicos peatonales.

Conformar una red vial secundaria de apoyo a la red principal, para mejorar los desplazamientos rurales y urbanos.

ARTICULO 28. Criterios generales para formulación de secciones viales

La sección vial es la representación grafica de una vía que esquematiza, en el sentido transversal al eje sus componentes estructurales y de amoblamiento típicos.

A la formulación de las secciones viales deben aplicarse los siguiente criterios mínimos de ordenamiento:

- 1. Respeto:** El trazado y secciones viales propenden por el respeto de las características de las diferentes zonas, y por seguridad del individuo.

- 2. Operatividad:** Las secciones viales garantizan la convivencia y complementación de los diferentes modos de transporte. Establecen los anchos de carril acordes con el entorno y con las velocidades deseadas de operación.

- 3. Prioridad:** Las secciones viales se formulan para garantizar la circulación peatonal y la fluidez del transporte público y particular.

- 4. Concordancia Infraestructural:** las secciones viales definen la localización preferente para la instalación de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, con el objeto de facilitar procesos técnicos y disminuir las afectaciones por obras en las vías. Fijan igualmente la localización de arborización y alumbrado público.

ARTICULO 29. Definición y dimensión de las reservas viales

Las zonas de reserva vial son franjas de terreno necesarias para la construcción y/o ampliación de las vías públicas que deben ser tenidas en cuenta para definir futuras afectaciones sobre predios para los cuales se soliciten licencias de urbanización, construcción, adecuación, modificación, ampliación, subdivisión, o parcelación.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial tiene por objeto, complementar el espacio público vial Municipal destinado a la circulación peatonal y vehicular con miras a su paulatina consolidación de conformidad con los objetivos propuestos en el presente Esquema de Ordenamiento. Los antejardines de propiedad privada se consideran también parte integral del perfil vial y del espacio público.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Corresponde a la Administración Municipal adelantar los estudios y precisar las zonas de reserva vial, señalarlas sobre la cartografía oficial, ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente.

Parágrafo: La administración Municipal, a través de la Oficina de Planeación, dentro del término de dos (02) años, contado a partir de la fecha de sanción del presente Acuerdo, adelantará los estudios para definir y precisar las reservas y afectaciones viales producidas por los sistemas viales previstos en el presente Esquema de Ordenamiento y los presentará al Concejo Municipal para su adopción por acuerdo.

ARTICULO 30. Manejo de Caminos de Herradura

Prohíbese la construcción de vías vehiculares, sobre el trazado original de los caminos reales o de herradura del Municipio. El Concejo mediante Acuerdo y previa concertación con la comunidad, determinará los caminos a que hace mención este artículo, para tal fin se contará con un plazo no mayor a un año.

SECCION CUARTA

SISTEMA PRIMARIO DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO.

ARTICULO 31. Del Sistema Primario de Infraestructura y Equipamiento

Está Integrado por el sistema de infraestructuras y equipamientos de carácter Local y Regional, así:

1. Infraestructuras maestras de servicios públicos.
2. Infraestructura de acueducto.
3. Infraestructura de saneamiento básico.
4. Equipamiento

ACÁPITE 1

Plan de Servicios Públicos

ARTICULO 32. DEFINICION

El Plan de servicios públicos Domiciliarios implica la definición de los servicios básicos prestados o de responsabilidad Municipal, su área de influencia, los proyectos y la correspondiente asistencia técnica de la entidad prestadora.

Las obras de infraestructura y acciones sobre el territorio necesarios para cumplir con lo definido en el presente capítulo, se declaran como prioridad Municipal.

PARÁGRAFO: Serán objeto de prestación de servicios públicos, por parte de la oficina de servicios públicos Municipal o la entidad que haga sus veces, solo aquellos predios que se desarrollen según las normas y prioridades establecidas por el presente Acuerdo, siempre y cuando se encuentren definidos como urbanos o corresponden a las etapas de expansión y reposición definidas dentro del Plan Maestro de Acueducto y alcantarillado, igualmente serán dotados de servicios públicos aquellos predios suburbanos que se incorporen al suelo urbano en los términos establecidos en el artículo 34 de la ley 388 de 1997.

ARTICULO 33. Perímetro de Servicios.

El perímetro actual de servicios públicos corresponde al definido como zona urbana en el plano “clasificación del suelo urbano”.

ACÁPITE 2

El Plan de Acueducto, Alcantarillado y Saneamiento Básico

ARTICULO 34. Definición

El Plan de Acueducto, Alcantarillado y saneamiento básico deberá considerar las prioridades de prestación de servicios de acuerdo a la estrategia de desarrollo planteada en éste Acuerdo, a las necesidades de la comunidad, a la factibilidad técnica y económica y a las opciones de incorporación futura al desarrollo urbano de áreas previstas en la presente reglamentación, definiendo etapas para su desarrollo.

ARTICULO 35. Objetivos del Plan

Son objetivos del Plan de Acueducto, Alcantarillado y Saneamiento Básico:

1- Lograr 100% de cobertura de los servicios de Acueducto y Alcantarillado dentro del perímetro urbano definido y en el suelo de expansión urbano incorporado durante la vigencia del presente EOT.

2- Mejorar la calidad del agua para consumo humano, especialmente a nivel urbano, en el Municipio de Manta.

3- Reducir los niveles de perdidas y mal uso del agua potabilizada.

4- Mejorar progresivamente la prestación del servicio de acueducto a nivel veredal.

5- Mejorar las condiciones de saneamiento básico en las unidades habitacionales del sector rural.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

6- Resolver los conflictos ambientales generados por el funcionamiento deficiente y la falta de componentes del sistema de alcantarillado del casco urbano.

ARTICULO 36. Estrategias

Son Estrategias del Plan de Acueducto, Alcantarillado y Saneamiento Básico:

1- Fortalecimiento técnico y administrativo de las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios en el Municipio.

2- Mejoramiento de las estructuras que componen los sistemas de acueducto y alcantarillado.

3- Legalización del funcionamiento de los sistemas y entidades prestadoras de los servicios.

4- Implementación de acciones del programa de ahorro y uso eficiente del agua.

5- Preservación y protección del entorno natural de las fuentes de agua para acueductos del Municipio.

ACAPITE 3

El Plan de Manejo de Residuos Sólidos

ARTICULO 37. Generalidades.

Durante el tiempo requerido para definir el tipo de sistemas y las tecnologías necesarias para el manejo regional de residuos sólidos, el Municipio de Manta determinará mediante un estudio técnico la ubicación de un espacio físico adecuado para el proceso de reciclaje y selección de los residuos mencionados reutilizables y disposición final de los no reciclables ni reutilizables, previa concertación con la comunidad.

PARÁGRAFO 1: La administración Municipal contará con un año, a partir de la sanción del presente acuerdo, para realizar los estudios técnicos que permitan la definición espacial del predio adecuado; una vez realizado el estudio técnico se solicitará la viabilidad ambiental de ubicación a la CAR, previa elaboración y presentación de un plan de manejo ambiental.

Una vez se obtenga la viabilidad ambiental el alcalde, mediante resolución motivada, declarará el predio seleccionado con la categoría de “protección de infraestructura para servicios públicos” e iniciará el proceso de afectación siguiendo los procedimientos señalados en la Ley 388 de 1997 y en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2: No obstante lo anterior la Administración Municipal seguirá con las conversaciones y negociaciones que se han venido desarrollando con los Municipios de Villapinzón, Chocontá, Machetá y Tibirita, tendientes a la construcción de una planta de tratamiento que reciba los residuos sólidos producidos por estos Municipios; de esto el Alcalde informará periódicamente al Concejo para tomar las medidas a que haya lugar, incluso para prorrogar el término establecido en el parágrafo primero del presente artículo.

ARTICULO 38. Componentes del Plan de Manejo de Residuos Sólidos

El plan de manejo de residuos sólidos del Municipio de Manta se compondrá de:

- 1- Estudio de caracterización de los residuos sólidos generados en el casco urbano.*
- 2- Estudio de factibilidad, diseño y construcción de la planta de selección y reciclaje de residuos sólidos y, en lo posible, generación de abono orgánico.*
- 3- Convenios para disposición de residuos sólidos, no reciclables y no orgánicos, de manejo regional.*
- 4- Capacitación a usuarios en el manejo y selección de residuos sólidos en la zona urbana con posibilidad de ampliarse a la zona rural.*
- 5- Estímulo a la adopción de tecnologías limpias en actividades productivas.*

CAPITULO IV

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 39. Programas de vivienda de interés social

La administración Municipal promoverá la construcción y mejoramiento de vivienda de interés social, en coordinación con el Gobierno Nacional y Departamental, de manera especial para los estratos 1 y 2. Para el logro de este objetivo el presente plan contempla las siguientes acciones a ejecutar por parte de la administración:

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

1- Promoción de la urbanización en las áreas no urbanizadas localizadas dentro del actual perímetro urbano, mediante el uso de los instrumentos que la ley contempla y el diseño de las actuaciones urbanísticas correspondientes.

2- Los lotes delimitados en el plano de ordenamiento urbano que forma parte de este plan como áreas para vivienda de interés social sólo podrán urbanizarse y/o edificarse para este fin por sus propietarios. El Concejo Municipal establecerá los incentivos que la ley permita para la promoción de la vivienda de interés social en estos lotes, en especial la disminución de la tarifa de la tasa del impuesto predial, subsidios para la instalación de los servicios públicos, condonación de la plusvalía y otros.

CAPITULO V

Categorías y Clases de Uso del Suelo

ARTICULO 40. Categoría de Usos

Para los fines de la asignación de usos y definición de prioridades y compatibilidades necesarias en el presente Acuerdo, se distinguen las siguientes cuatro categorías de usos:

1- Uso principal, aquel que ofrece las mayores ventajas o la mayor eficiencia desde los puntos de vista ecológico, económico, social, urbanístico y/o político, en un terreno y tiempo particular.

2- Usos compatibles, o sea aquellos que no se oponen al uso principal y que concuerdan eficientemente con la potencialidad, la productividad urbana y la seguridad ecológica de los suelos y sus recursos naturales conexos, determinados y reglamentados en el presente Acuerdo.

3- Usos condicionados, vale decir aquellos que, por ofrecer algún grado de incompatibilidad con el uso principal y por presentar ciertos riesgos previsibles y controlables para la seguridad ecológica y/o urbanística del área, exigen para su desarrollo el cumplimiento de ciertas condiciones específicas determinadas por el Municipio y la normatividad vigente.

4- Usos Prohibidos, correspondientes a los que no concuerdan con el uso principal de un área y con las características ecológicas y/o urbanísticas del suelo.

Para todos los casos en que al establecerse los usos no se contemple alguno como principal, compatible o condicionado se entenderá como uso prohibido.

ARTICULO 41. Clases de usos

Defínanse las clases de usos en el territorio del Municipio de Manta de la siguiente manera:

1- Usos Residenciales Comprende las construcciones destinadas a vivienda.

1.1. Uso Residencial Individual

Construcción de viviendas para uso residencia individual.

1.2. Uso Residencial en Agrupaciones

Construcciones de vivienda que comparten áreas o estructuras comunales privadas derivadas del régimen de comunidad, y áreas y servicios comunes a toda la agrupación.

1.3. Uso en Vivienda de Interés Social

Son aquellos destinados a construcción de vivienda que la ley defina como de interés social.

1.4. Uso en vivienda campestre

Constituye este tipo de uso el señalado en el numeral 5.10 del artículo primero del Acuerdo 16 de 1998 expedido por la CAR.

1.5. Uso del suelo rural

Las definiciones del suelo rural son las contenidas en el acuerdo 16 de 1998 expedida por la CAR y que se relacionan en el artículo 75 del presente Acuerdo.

1.6. Uso en vivienda campesina

Se denomina vivienda campesina, para los efectos de este uso, aquella destinada a la vivienda del pequeño productor agropecuario que no conste de más de dos plantas ni supere el valor del 70% de una vivienda de interés social establecidas en la ley. Dentro de los seis meses siguientes a la publicación de este acuerdo la oficina de planeación Municipal deberá establecer los criterios técnicos de construcción de vivienda campesina, los que serán adoptados por el Alcalde mediante Decreto.

2- Usos en comercio

Son los destinados al intercambio de bienes y servicios.

2.1. Uso Comercial de bajo impacto

Son aquellos que se adelantan en establecimientos como tiendas, droguerías pequeñas misceláneas, licoreras y similares.

2.2 Usos Comercial de mediano impacto

Son aquellos donde se desarrollan actividades de comercio formal, de no subsistencia tales como supermercados, famas, ventas de insumos agropecuarios, ferreterías, ventas de auto partes y similares

2.3. Uso comercial de alto impacto

Son aquellos que causan alto impacto urbanístico y/o ambiental que requieren para su funcionamiento del uso de transporte mediano o pesado o con llevan alta concentración de vehículos tales como centros comerciales, centros de acopio, depósitos de materiales para construcción, talleres de mecánica y ornamentación, estaciones de servicio y similares.

2.4. Uso de servicios

Es aquel donde el producto de consumo o mercancía es un servicio inmaterial.

2.4.1. Será de ***bajo impacto*** aquel prestado por profesionales en oficinas, bufetes, consultorios o similares.

2.4.2. Serán de ***mediano impacto*** aquellos de servicio de reparación de electrodomésticos, relojerías, juegos permitidos, panaderías, cafeterías, restaurantes y similares; excepto talleres de mecánica.

2.4.3. Serán de **alto impacto** los servicios de aserraderos de maderas, tallaje de piedra y mármol; griles, discotecas, casas de lenocinio y similares.

3. Uso Industrial.

Es aquel dedicado a la transformación de materias primas, con destino a la producción de bienes de consumo o básicos para otras industrias.

3.1. Industrial de bajo impacto

Es aquella conocida como puramente familiar con un alto contenido de elaboración artesanal y donde trabaja ordinariamente el industrial y su familia.

En el evento de que esta industria produzca niveles de contaminación que afecten el sector donde se ubica deberá cerrarse.

Para los efectos del presente numeral se entiende incluida dentro de este tipo de industria la realizada por estudiantes, dentro de programas educativos institucionales.

3.2 Industrias de mediano y alto impacto

Son aquellas que no corresponden a la industria puramente familiar. Ninguna industria de estos tipos podrá ubicarse en el perímetro urbano o de expansión y para ubicarse en el sector rural será obligatoria la previa obtención de la licencia ambiental respectiva.

4- Usos Recreativos

Son aquellos destinados al esparcimiento público y/o privado, los cuales se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos así:

RECREATIVOS TIPO 1:

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

RECREATIVOS TIPO 2:

Son aquellos no compatibles con el uso residencial Urbano, en razón de su impacto ambiental y social y con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como centros deportivos y de espectáculos, clubes sociales y parques de diversión.

RECREATIVOS TIPO 3:

Revegetalización, Preservación de los recursos naturales, Investigación, educación, Ecoturismo y recreación pasiva y/o contemplativa.

RECREATIVOS TIPO 4:

Recreación masiva, centros vacacionales y similares.

5- Usos Institucionales:

Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente: Asistenciales o de Salud, Educativos, Administrativos, Culturales, Recreativos, de seguridad y de servicios Públicos.

Los usos institucionales tienen prioridad de cobertura a nivel Municipal. Los predios de tipo institucional tendrán menores afectaciones y cesiones que los demás usos establecidos por el aporte social.

6. Usos en Infraestructura de Servicios Públicos:

Son áreas de uso público restringido destinadas a albergar las instalaciones necesarias para el funcionamiento normal de la comunidad, de manera especial las correspondientes a los siguientes servicios públicos:

- Energía eléctrica: generación, conducción, transformación y distribución.
- Acueducto: producción, tratamiento, conducción y distribución de agua potable.
- Alcantarillado: recolección de aguas lluvias y negras, tratamiento y vertimiento final.
- Residuos sólidos: aseo y barrido de calles, recolección de residuos sólidos domésticos y especiales, tratamiento y disposición final.
- Telefonía y comunicaciones: centrales, subcentrales y redes de distribución.

No se podrá instalar redes o servicio de acueducto y alcantarillado por fuera del perímetro o perímetros urbanos, o en urbanizaciones y edificaciones que carezcan de licencia de urbanización o construcción, salvo en los casos de legalización o incorporación previstos en el presente Acuerdo. De igual manera, las especificaciones técnicas y características de cada servicio público y de las obras de infraestructura correspondientes serán establecidas por la Empresa de Servicios

Públicos Municipales o quien haga sus veces, de acuerdo con las reglamentaciones de Ley.

7. Usos Múltiples:

Son aquellos en los cuales, se presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos.

TITULO II

COMPONENTE URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

CAPITULO I

OBJETIVOS Y POLÍTICAS URBANAS

ARTICULO 42. Definición del Componente Urbano

El componente urbano del **EOT** de Manta, está constituido por las políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas dirigidas a encauzar y administrar el desarrollo físico urbano y de expansión Urbana del Municipio.

El componente Urbano se inserta en el Componente General del **EOT** y supedita a los principios y normas en dicho componente establecidas.

ARTICULO 43. Objetivo De Ocupación Urbana

El suelo urbano del Municipio de Manta se desarrollará de manera ordenada, acorde a lo establecido en el presente acuerdo; siendo prioridad la urbanización y construcción en terrenos adecuados que no han realizado estos procesos, la conservación de los bienes arquitectónicos, históricos y ambientales, el mantenimiento y mejoramiento de las viviendas que conforman el casco urbano

tradicional, la consolidación del sistema de espacio público y recreación, el manejo adecuado de las zonas no urbanizables por razones de insalubridad o riesgos y amenazas, la complementación de la infraestructura vial y de servicios públicos, el fortalecimiento de los equipamientos de servicios de interés público y social y de la infraestructura de atención al turista acorde con la visión Municipal del EOT.

ARTICULO 44. Estrategias De Ocupación Urbana

1. Estrategia de Urbanización y Construcción en áreas adecuadas sin desarrollar.

Por no cumplir con la función social los predios urbanizados y no construidos, de conformidad con la Ley quedarán gravados con un impuesto predial del 25 por mil sobre el avalúo catastral actualizado.

2. Estrategia para inmuebles de valor Histórico y Cultural

La preservación es la estrategia general para los inmuebles que sean definidos de interés histórico, cultural y arquitectónico; Una vez el bien sea avalado por la entidad Nacional Responsable, el Municipio definirá las compensaciones a que haya lugar y establecerá un programa de control que evite el mal manejo de estos bienes por parte de los particulares.

3. Estrategia para las áreas de valor ambiental

La zona de mayor valor ambiental identificada en el casco urbano es la de producción hídrica, predio Santa Rosita con código catastral No. 010000050010000 y con una extensión de 3535 m², por lo que, por un lado, se implementará un parque natural, que a la par que evite el deterioro del nacimiento de agua allí

presente, complemente las áreas de espacio público y de oferta turística y por otro lado se usarán los instrumentos de Ley que eviten el deterioro de las áreas de características similares aledañas a la principal.

4. Estrategias para el casco urbano Tradicional

La ocupación del casco urbano tradicional requiere la definición de vulnerabilidad en las áreas definidas de riesgo y amenaza, el control para evitar el deterioro del patrimonio arquitectónico, el estímulo al mejoramiento de vivienda para los habitantes de menores recursos y el mantenimiento de las demás construcciones.

5. Estrategias para el sistema vial

Complementar el sistema vial arterial con la terminación de la avenida circunvalar y la construcción de la salida de esta al sitio Las Puertas de la vía a Gacheta, de manera que permita organizar por ella el tráfico de automotores de carga, el que actualmente se genera por el transporte de ganado y por el mercado del tomate y el que se espera utilice la vía Manta – Gachetá una vez terminada esta, de manera que no penetren al casco urbano tradicional y se facilite el mantenimiento de la malla vial en este sector de la población.

Generación de nuevas vías peatonales y adecuación de las existentes para mejorar la accesibilidad a sectores residenciales o que hagan parte de la oferta turística del casco urbano.

6. Estrategias para el sistema de espacio Público

Conformación de un sistema de parques compuesto por el central existente y uno nuevo, de tipo natural.

Ampliar la disponibilidad y cobertura del espacio público en cumplimiento de su función social y ecológica atendiendo a objetivos de apropiación sostenible.

Legalización y adecuación de las áreas de cesión para espacio público de las urbanizaciones que no han cumplido con este proceso.

7. Estrategias para áreas no urbanizables

Las Áreas no Urbanizables del Suelo Urbano de Manta, según el presente Esquema de Ordenamiento, deberán dedicarse a la revegetalización y arborización con miras a aumentar y cualificar el espacio público existente.

8. Estrategia para el equipamiento social

El mejoramiento del sistema de equipamiento social comprende el mantenimiento, adecuación y rehabilitación de las estructuras debidamente ubicadas; y la reubicación y/o construcción de nuevos equipamientos faltantes o inadecuadamente instalados por el impacto ambiental y urbanístico negativo que genera a su entorno.

9. Estrategia de Adecuación de bienes de oferta turística

Complementación del sistema de espacio público necesario para ampliar la oferta al turista; y terminación del complejo recreativo.

10. Estrategia para el plan de Servicios Públicos Domiciliarios y Saneamiento Básico.

Reestructuración técnica y administrativa, para cumplir con la normatividad vigente, de las empresas prestadoras del servicio.

Dotación de elementos para análisis de calidad del agua potable, o convenio con entidades prestadoras de este servicio.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Afectación y adquisición, previa aprobación por Acuerdo Municipal, de predios necesarios para ubicación de infraestructura de servicios públicos y de áreas de protección de fuentes de agua.

Rediseño, sustitución de tramos deteriorados e instalación de tramos faltantes del sistema de redes de acueducto y alcantarillado.

Rediseño y ampliación del sistema de tratamiento de agua potable del acueducto Municipal urbano.

Diseño y construcción del sistema de colectores, faltantes, del alcantarillado Municipal, en especial: El tramo entre el sector del matadero Municipal y la red existente paralela a la avenida circunvalar; El tramo de emisario final de entrega a Planta de Tratamiento de aguas residuales; La Conexión de la red de recolección de aguas servidas del complejo turístico Municipal y el jardín infantil, al tramo de alcantarillado de la zona de expansión nororiental y conexión con la planta de tratamiento.

Diseño y gestión para la construcción del sistema de alcantarillado pluvial; con prioridad en la construcción del sistema de recolección y transporte del agua de escorrentía y excedentes de agua potable, del sector norte y sur-occidental del casco urbano Municipal.

Terminación y puesta en funcionamiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales; y reglamentación de usos de las aguas tratadas..

Instalación de Hidrantes faltantes en las áreas desarrolladas y en áreas de nuevos desarrollos.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Cambio de redes aéreas de energía y teléfono, en la medida de las capacidades financieras, por redes subterráneas; en los nuevos desarrollos y en las áreas de conservación arquitectónica como el casco urbano tradicional se propenderá por la instalación de faroles para alumbrado público.

CAPITULO II

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTICULO 45. TAMAÑO MÍNIMO DEL LOTE

A partir de la vigencia del presente acuerdo los lotes resultantes de los procesos de urbanización, en zona urbana y de expansión urbana, deberán tener como mínimo 120 metros cuadrados de área total y frente mínimo de ocho (08) metros.

Cuando las condiciones del valor de la tierra puedan afectar el desarrollo de programas de vivienda de interés social las anteriores dimensiones para estas se reducirán, así: El área mínima será de 90 metros cuadrados con frente de por lo menos 7 metros.

ARTICULO 46. OTRAS NORMAS GENERALES

En todos los casos tanto para desarrollos por urbanización como individual, el diseño de la fachada debe ser homogéneo y debe tener un contenido arquitectónico acorde con el de la zona.

Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

La Administración Municipal realizará un estudio detallado en un plazo máximo de un (01) año contado a partir de la vigencia del presente Acuerdo, y presentará un proyecto de acuerdo, que reglamente para cada una de las zonas establecidas en el presente acuerdo las normas urbanísticas generales de aislamientos, altura de construcción y Densidades e índices de construcción, entre otras.

CAPITULO III

PLAN VIAL

ARTICULO 47. Componentes del Sistema Vial

El sistema vial de Manta, sin perjuicio de lo establecido a nivel Nacional, está constituido por tres tipos de sistemas jerarquizados y relacionados funcionalmente.

El sistema vial está compuesto por las siguientes vías: (ver plano vial)

1. Vías Arteriales (Vías tipo VU-1 y VU-2)

Son las vías de mayor jerarquía que actúan como soporte de la movilidad y accesibilidad urbana.

#	TIPO DE VIA	NOMBRE DE VIA	TRAMO	
			DE	A
1	VU1	Avenida Circunvalar	Carretera Manta – Gacheta Sector las Puertas	Vía Manta Puente Berlín Sector La Virgen.
2	VU1	Carrera 2	Avenida Circunvalar	Calle 3
3	VU2	Calle 3	Limite Perímetro Urbano – Intersección Avenida Circunvalar Sector la Virgen.	Limite Perímetro Urbano salida a Gacheta sector El Naranjo.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

2. Vías locales (Vías Tipo VU-3)

Son las vías que intercomunican sectores, manzanas, actividades y/o que son internas dentro de la zona urbana y de expansión urbana: vivienda, industria y usos complementarios.

#	CSV	VIA	TRAMO	
			DE	A
1	VU3	Carrera 4	Calle 2ª	Calle 4
2	VU3	Carrera 5	Calle 2	Calle 3
3	VU3	Carrera 6	Calle 2 A	Calle 4
4	VU3	Carrera 6 A	Calle 2	Plazuela de las palmas
5	VU3	Carrera 7	Calle 2 A	Calle 3
6	VU3	Carrera 8 A	Calle 2ª	Calle 3
7	VU3	Calle 2B	Circunvalar	Carrera 8 A
8	VU3	Calle 2ª	Carrera 7	Carrera 4
9	VU3	Calle 2ª	Diagonal 2	Carrera 5
10	VU3	Calle 2ª	Carrera 4	Carrera 3
11	VU3	Calle 2	Diagonal 2	Carrera 4
12	VU3	Transversal 4	Carrera 6	Carrera 4
13	VU3	Calle 4	Carrera 6	Vía a Bermejál
14	VU3	Vías internas Condominio las Brisas		
15	VU3	Vías internas Urbanización Villa Esperanza		
16	VU3	Vías Internas Proyecto Urbanización Bella Vista		
176	VU3	Vías Internas Proyecto Zona de Expansión		

3. Vías peatonales (Vías VU-4)

#	CSV	VIA	TRAMO	
			DE	A
1	VU-4	Carrera 4	Calle 4	Salida a Manta Grande Arriba, camino a la Laguna
2	VU-4	Calle 2 A	Carrera 4	Carrera 5
4	VU-4	Carrera 5, Escaleras a complejo Turístico	Calle 2	Complejo Turístico
5	VU-4	Carrera 4	Calle 4	Transversal 4
6	VU-4	Camino a Bermejál	Calle 4	Limite urbano
7	VU-4	Diagonal (Propuesta)	Carrera 2	Calle 2 (parque natural propuesto)
8	VU-4	Carrera 6 (Propuesta)	Calle 3	Calle 2
9	VU-4	Carrera 6 (Propuesta)	Calle 2	Calle 2 A
10	VU-4	Calle 2 B	Carrera 8 A	Carrera 8
11	VU-4	Transversal 3	Calle 2 A	Carrera 2

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Son los tramos viales que intercomunican sectores, manzanas, actividades y/o que son internas dentro de la zona urbana y de expansión urbana: vivienda, industria y usos complementarios y cuya función es la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas del mismo barrio.

PARÁGRAFO: La administración Municipal contará con un plazo no mayor a un (01) año, a partir de la fecha de la adopción del EOT, para realizar el estudio y presentar una propuesta de nomenclatura, que incluya la respectiva reglamentación y la nomenclatura vial y de cada predio urbano, al Concejo Municipal para su adopción; en concordancia con lo establecido en el numeral 6°. Del Artículo 32 de la Ley 136 de 1994. Una vez adoptado el anterior Acuerdo la Oficina de Planeación procederá a su fijación y a la expedición de certificaciones cuando le sean solicitadas.

ARTICULO 48. Dimensión de las secciones viales

A partir de la vigencia del presente acuerdo la oficina de planeación no aprobará, para nuevas vías, dimensiones menores a las establecidas a continuación:

1. Vía urbana de primer orden (VU-1)

<i>Ancho total:</i>	<i>12 metros mínimo</i>
<i>Ancho y Numero de calzadas:</i>	<i>2 calzadas de cuatro metros cada una</i>
<i>Ancho de andenes en zonas centrales y comerciales:</i>	<i>3 metros</i>
<i>Ancho de andenes en zonas Residenciales:</i>	<i>2 metros</i>
<i>Radio mínimo de empate:</i>	<i>5 metros</i>
<i>Retrocesos:</i>	<i>3 metros, a partir del paramento propuesto para antejardín.</i>

2. Vía urbana de segundo orden (VU-2)

Ancho total: 10 metros mínimo
Ancho y Numero de calzadas: 1 calzada de siete metros
Ancho de andenes: 1.5 metros mínimo
Radio mínimo de empate: 5 metros
Retrocesos: 2 metros mínimo
3 metros, a partir del paramento propuesto

3. Vía urbana de tercer orden (VU-3)

Ancho total: 9 metros mínimo
Ancho y Numero de calzadas: 1 calzada de seis metros
Ancho de andenes: 1.5 metros mínimo
Radio mínimo de empate: 5 metros
Retrocesos: 2 metros a partir del paramento propuesto

4. Vía urbana peatonal (VU-4)

Ancho total: 6 metros mínimo
Ancho y Numero de calzadas: 1 calzada de cuatro metros mínimo
Ancho de andenes: 1 metros mínimo
Retrocesos: En zonas comerciales 2 metros para voladizos.

PARÁGRAFO: Las anteriores dimensiones viales serán aplicables a proyectos viables futuros y las actuales se propenderá por su recuperación y adecuación del acuerdo a la factibilidad técnica para la aplicación del presente artículo.

ARTICULO 49. Normas Viales Generales

Ningún proceso de urbanización podrá alterar los trazados y determinaciones establecidas y consignadas en las normas reglamentarias correspondientes al sistema arterial, sistema local y sistema peatonal.

Todo proceso de urbanización debe garantizar la continuidad del sistema vial construido o propuesto en los sectores aledaños al mismo.

La ejecución de vías locales en terrenos en proceso de urbanización deberán ser trazadas y cedidas gratuitamente al Municipio por parte del urbanizador responsable, y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas para la misma en el presente capítulo.

PARÁGRAFO :El Municipio no podrá aprobar urbanizaciones ni recibir las áreas de cesiones sin que el urbanizador entregue las vías debidamente pavimentadas.

ARTICULO 50. Criterios de definición vial en Agrupaciones Residenciales

Las nuevas agrupaciones residenciales deben diseñar sus sistema interno de vías, teniendo en cuenta las siguientes condiciones complementarias:

1- Malla vehicular continua.

2- Accesos a las vías de primer y segundo orden diseñados de acuerdo con las normas Municipales, o en su defecto, Departamentales.

3- Accesos a las zonas de espacio público y comunales.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

4- *Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).*

5- *En todo caso las vías nuevas no podrán tener menor especificación que las determinadas para las vías urbanas, en el presente acuerdo, teniendo en cuenta el estudio de tráfico vehicular esperado.*

6- *El urbanizador presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura, adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación.*

7- *Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito, salvo temporalmente para fines de control y seguridad por parte de las autoridades o sus concesionarios, debidamente autorizados y justificados por la administración Municipal.*

8- *En los casos en que, además del perfil vial correspondiente se requiera, por diseño, una franja de control ambiental a lo largo de la vía, esta área podrá computarse como área de cesión para tipo A (área recreativa de uso público).*

ARTICULO 51. Normas para estacionamientos y parqueos:

Se propenderá por la ubicación de estacionamientos en sitios de interés general como plaza de toros, plaza de mercado, cementerio, complejo turístico y en general en cercanía de los componentes del equipamiento social de acuerdo a las normas que al respecto establecerá la administración Municipal.

En La Vivienda de Interés Social, los estacionamientos serán comunales y deberán ceñirse a las normas vigentes para este tipo de urbanización.

ARTICULO 52. Normas aplicables a andenes.

A partir de la vigencia del presente acuerdo la intervención, modificación y construcción de andenes se sujetarán a las siguientes obligaciones.

1. Andenes Normales

Los nuevos desarrollos y las viviendas del casco urbano tradicional que han sido modificados para permitir el acceso de vehículos automotores se someterán a las siguientes condiciones.

a. Todos los andenes deberán ser continuos y con la misma pendiente, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales antideslizantes.

b. Los accesos a los predios deben respetar la continuidad de los andenes.

c. Los andenes que hacen frente a las estaciones de servicio y construcciones que por sus características permiten el acceso de vehículos al interior del predio, además de cumplir con las anteriores normas, deben tener una adecuada señalización que prevenga accidentes.

d. los propietarios de las viviendas del casco urbano tradicional que han modificado los andenes, rompiendo la continuidad con los de los predios vecinos, son responsables de construir los empates, mediante escalinatas o de ser posible con rampas.

e. No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.

2. Andenes Especiales de valor Arquitectónico

Una de las particularidades arquitectónicas de las viviendas del casco urbano tradicional son el nivel muy superior de los andenes con respecto a la calzada; donde aún se conservan se cumplirán las siguientes condiciones:

a. No se permiten modificaciones que impliquen bajar el nivel del andén, en caso de restauración del inmueble este hecho debe quedar explícito en la licencia respectiva.

b. Deben ser tratados con materiales antideslizantes.

PARÁGRAFO 1: mediante acuerdo Municipal, se crearán estímulos para la conservación y restauración de estos, como parte vital del espacio público Municipal.

PARÁGRAFO 2: Las personas públicas o privadas que intervengan o deterioren mediante cualquier acción los andenes, deberán reconstruirlos integralmente, cumpliendo con las normas establecidas. Esta obligación deberá quedar consignada específicamente en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público o la licencia de excavación.

CAPITULO IV ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 53. Componentes del espacio público construido.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5° del Decreto 1504 de 1998, y sin perjuicio de los demás bienes existentes en la jurisdicción que tengan tal calidad, el espacio público de Manta está conformado, entre otros elementos, por:

CLASES	ELEMENTOS
NATURALES	<p>Áreas de preservación y conservación orográfica (plano usos y tratamientos urbanos)</p> <p>Áreas de preservación hidrográfica.</p> <p>Áreas de interés ambiental y paisajístico</p> <p>Áreas de control ambiental. entre cementerio y Plaza de Mercado.</p> <p>Áreas de control ambiental entre complejo turística y viviendas al norte.</p> <p>Parque natural, proyectado</p> <p>Vegetación existe en el parque principal.</p>

CLASES	ELEMENTOS
CONSTRUIDOS	<p>Áreas de circulación peatonal como: andenes, alamedas.</p> <p>Áreas de circulación vehicular como: calzadas e intersecciones.</p> <p>Áreas para el encuentro y la articulación urbana como:</p> <p>Complejo turístico y Recreativo Municipal.</p> <p>Parque principal</p> <p>Plaza de Toros</p> <p>Parque vial Municipal.</p> <p>Palacio Municipal</p> <p>Iglesia de San Joaquín.</p> <p>Casa del Anciano o antiguo colegio parroquial.</p> <p>El camellón de la carrera 2 entre calle 4 y 4ª. *</p> <p>El camellón a la salida de Manta- Gacheta, entre las calles 5 y 6.</p> <p>El sitio del Nicho de la Virgen en el acceso al pueblo</p>
COMPLEMENTARIOS	<p>Elementos de vegetación.</p> <p>Elementos de mobiliario urbano.</p> <p>Elementos de redes de servicios públicos</p> <p>Elementos de señalización (Señales de tránsito y nomenclatura).</p>

ARTICULO 54. Parques urbanos.

Los parques urbanos corresponden a aquellos espacios de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio social y ambiental, son elementos que garantizan el espacio libre destinado a la recreación, contemplación y ocio para todos los habitantes del Municipio.

Dentro de esta categoría se encuentra el parque principal y el parque natural o jardín botánico proyectado en el presente EOT.

El diseño del parque natural Municipal proyectado corresponderá a las siguientes directrices:

- 1- Más del 70% del área total corresponderá a vegetación natural.*
- 2- El diseño respetará la totalidad de vegetación arbórea actualmente existente.*
- 3- No se permiten áreas para juegos de niños, ni áreas duras para canchas y similares dentro del parque natural.*
- 4- Las vías internas se diseñarán como senderos peatonales empedrados o adoquinados.*
- 5- Solo se permiten construcciones pequeñas, para sitios de descanso o servicios complementarios del parque, fabricadas con materiales naturales como: madera, palma, guadua y similares.*

ARTICULO 55. Espacios peatonales.

Dentro del E.O.T., se identifican como proyectos peatonales, los siguientes:

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

No.	NOMBRE
Proyectos de generación de espacio peatonal lineal	
1	Alameda carrera 6 entre calles 2 y 3 (frente al palacio Municipal)
2	Paseo peatonal escaleras hacia complejo deportivo y recreativo Municipal.
3	Tramo de calle faltante en zona verde frente a plaza de toros
4	Diagonal propuesta entre carrera 2 y calle 2B.
5	Carrera entre calle 2 B y 3, frente a Matadero Municipal.
Proyectos de recuperación y construcción de espacio peatonal	
1	Adecuación Carrera 4 entre calle 4 y Transversal 4.
2	Construcción de tres miradores, con sus respectivos senderos peatonales de acceso; uno en zona de expansión, uno en el alto y otro en salida a Mulatá.
3	Adecuación y embellecimiento áreas aledañas al complejo deportivo y recreativo Municipal.

Los espacios peatonales están constituidos por los bienes de uso publico destinados al desplazamiento, uso y goce de los peatones y por los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles de propiedad privada que se integran visualmente para conformar el espacio urbano. Tienen como soporte la red de andenes, cuya función principal es la conexión peatonal de los elementos simbólicos y representativos de la estructura urbana.

ARTICULO 56. Normas para otros elementos que conforman el espacio peatonal.

1. Antejardines:

- a. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardín.
- c. Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
- b. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empradizados o arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- d. no se permiten escaleras en los antejardines.
- e. En antejardines no se permiten usos comerciales.
- h. En predios residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines siempre y cuando este cumpla con las siguientes condiciones: 90% de transparencia, 1.20 m de altura máxima y un zócalo hasta de 0.40 m

i. Los antejardines, aislamientos laterales y parámetros de retrocesos no podrán ser compensados con dinero, ni canjeados por otros inmuebles.

2. fachadas, culatas y cubiertas

a. Los propietarios de los inmuebles están obligados a la conservación y mantenimiento de las fachadas de los inmuebles.

b. A partir de la vigencia del presente Acuerdo las fachadas de los bienes de conservación, que se alteren o modifiquen deberán restituirse a las características originales.

c. Se deberán eliminar las estructuras obsoletas en fachadas, culatas y cubiertas, tales como soportes de avisos y antenas fuera de uso, y otros similares.

3. Voladizos

a. Sobre vías del sistema local no podrán ser mayores a 0.80 metros.

b. Sobre vías del sistema Arterial no podrán ser mayores a 1.20 metros.

c. No se permiten voladizos posteriores.

d. No se permitirán cerchas metálicas a la vista, en las viviendas del casco urbano tradicional; De presentarse este tipo de estructuras la parte conformante del espacio público se revestirá con materiales acordes con la tipología urbanística Municipal.

PARÁGRAFO 1: En cualquier tiempo la Oficina de planeación Municipal establecerá los procedimientos e iniciará los procesos requeridos para la restitución de características originales de los inmuebles de conservación modificados.

PARÁGRAFO 2: Los tanques de agua, tanques de gas ú otros elementos sobresalientes deberán ser mimetizados por la cubierta ó integrarse al edificio volumétricamente. Deberán cumplir las normas de seguridad y de capacidad estructural portante para la funcionalidad de dichos elementos.

CAPITULO V
CESIONES URBANISTICAS

ARTICULO 57. Tipo de cesiones

1. Cesiones Tipo A

Las cesiones tipo A se definen como el aporte obligatorio que el propietario de un predio, en proceso de urbanización o edificación, debe ceder como requisito para obtener el permiso de Umata, cesión que deberá hacerse escritura pública, debidamente registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos, a favor del Municipio de Manta con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público y a las zonas públicas complementarias del sistema vial.

2. Cesiones Tipo B

Las cesiones Tipo B o equipamiento comunal privado entiéndase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas y juegos cubiertos

Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud.

Estacionamientos para visitantes: adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

ARTICULO 58. Conformación de cesiones tipo A.

Las cesiones Tipo A serán determinadas en su totalidad antes de expedirse la licencia de urbanismo, sin perjuicio de exigirse como requisito para la expedición de la licencia de construcción, en los casos que establezca el presente acuerdo.

A partir de la vigencia del presente acuerdo este tipo de cesiones se calcularán en base al área total del predio objeto de la actuación urbanística, teniendo en cuenta la clase de uso para la que se solicite la respectiva licencia.

1. Usos Residenciales en agrupaciones

El área mínima de cesiones tipo A, para agrupaciones residenciales se hará de acuerdo a la siguiente distribución:

AREAS DE CESION TIPO A	% DE CESION		CONDICION PARA QUE SEA MINIMO EL PORCENTAJE DE CESION
	MINIMO	MÁXIMO	
Recreativas de uso público	10 %	12.5 %	Que más del 75% del área corresponda a un globo y que se pueda integrar con otras áreas de protección o recreativas públicas.
de equipamiento comunal	2.5 %	3.5 %	Que el Porcentaje de áreas de cesión tipo B, sea la máxima.
del sistema vial	12.5 %	14%	Que parte de la cesión sea para conformar el sistema vial arterial.

PARÁGRAFO: Las agrupaciones residenciales que a la fecha de adopción del presente acuerdo hayan cumplido el proceso de urbanización sin hacer entrega mediante escritura pública al Municipio de las áreas de cesión y/o no presupuestaron estas en el diseño urbanístico de acuerdo a los anteriores requerimientos; deberán hacer efectiva la entrega de las cesiones tipo A como requisito para solicitar y obtener licencia de construcción. En los casos que no se tuviesen previstas estas áreas lo particulares las podrán canjear por dinero o por

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

otros inmuebles de conformidad con la reglamentación que mediante acuerdo Municipal se autorice.

1. Uso Residencial Tradicional

Para construcción de vivienda tradicional la cesión tipo A será mínimo del 10%, como área del sistema vial.

2. Uso en Vivienda de Interés Social

La vivienda de interés social en urbanización realizará cesiones de por lo menos el 15% del área total del proyecto , de acuerdo a la siguiente distribución.

AREAS DE CESION TIPO A	% DE CESION
recreativas de uso público	5 %
de equipamiento comunal	1 %
del sistema vial	9 %

La construcción de Vivienda de interés social individual solo generará la cesión necesaria para la complementación del sistema vial, que en todo caso no podrá ser mayor al 9%.

3. Uso en Comercio Local

Las mínimas cesiones tipo A del uso en comercio local serán las mismas definidas para uso residencial en agrupaciones.

4. Uso en Municipal, en Regional a Nacional y en industria de bajo impacto.

AREAS DE CESION TIPO A	% DE CESION
recreativas de uso público	12.5 %
de equipamiento comunal	3.5 %
del sistema vial	14 %

ARTICULO 59. Localización De Las Áreas De Cesión Tipo A

La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planos necesarios para gestionar la licencia de la respectiva actuación urbanística y cumplirá los siguientes requisitos:

1- *Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.*

2- *Que se ubiquen sobre vías vehiculares.*

3- *Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público.*

ARTICULO 60. Norma General para Cesiones Tipo A

El Concejo Municipal, a iniciativa del alcalde Municipal, reglamentará en un plazo no mayor a un año a partir de la vigencia del presente acuerdo las compensaciones en dinero o mediante otros inmuebles a que habrán lugar cuando las áreas de cesión Tipo A, exceptuando las zonas del sistema vial, sean inferiores a las mínimas exigidas en el presente acuerdo, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Si el área generada en concordancia con los porcentajes establecidos para este tipo de cesiones en el presente acuerdo, en un proyecto específico, es menor a los requerimientos del plan vial o de servicios públicos; se disminuirán las cesiones tipo B en una porción igual a la cesión tipo A adicional realizada.

El mantenimiento de las zonas de cesión tipo A, estará a cargo del urbanizador y/o propietarios hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al Municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.

En usos residenciales en agrupaciones, por lo menos el 50% de estas cesiones deberán localizarse en un solo globo de terreno, con destino a la conformación del espacio público efectivo.

ARTICULO 61. Cesiones Tipo B (Equipamiento Comunal Privado)

Las Cesiones Tipo B, descritas en el artículo 57 del presente Acuerdo, deberán corresponder a las proporciones indicadas en la tabla siguiente.

USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE.	Total Exigido %	DISTRIBUCION	
		Zonas Verdes	Equipamientos
RESIDENCIAL	8% de área total	70%	30%
VIVIENDA INTERÉS SOCIAL	5% de área total	70%	30%
COMERCIAL Y SERVICIOS	10% de área total	30%	70%
INDUSTRIAL	10% de área total	80%	20%
INSTITUCIONAL	5% de área total	50%	50%

Al equipamiento comunal deberá tenerse acceso directo desde las áreas comunes de propiedad privada o de copropiedad; y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

ARTICULO 62. Estacionamientos

Las nuevas construcciones deberán prever estacionamientos de fácil acceso, en el interior del lote (a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos). En cada caso, los estacionamientos se exigirán de la siguiente manera:

CATEGORIAS DE USOS	CUPOS DE ESTACIONAMIENTO	
	Exigidos	Visitantes
RESIDENCIALES.	1X 4 U/VIV.	1X10 U/VIV.
VIVIENDA I. S. Estratos 1 y 2	1X1 U/VIV.	1X3 U/VIV.
COMERCIAL Y DE SERVICIOS.	1X100M2 Construidos	1X250 Construidos
OFICINAS.	1X50M2 Construidos	1X300M2 Construidos
INDUSTRIALES.	1X120 M2 Construidos	1X200 M2 Construidos
INSTITUCIONALES	1X90 M2 Construidos	1X200 M2 Construidos

CAPITULO VI

TRATAMIENTOS URBANOS

ARTICULO 63. Categorías De Tratamientos

Entiéndase por tratamiento el conjunto de prácticas urbanísticas y ambientales adoptadas para una área urbana o para el ejercicio de un uso en un sector dado del territorio; en especial, los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y en general, diversas formas de regulación sectorizada.

Para los fines del presente acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores urbanos los siguientes:

1. Tratamiento de desarrollo

2. Tratamiento de consolidación Urbanística
3. Tratamiento de renovación urbana
4. Tratamiento de conservación urbanística
5. Tratamiento de Mantenimiento Urbano
6. Tratamiento de Protección del sistema Orográfico
7. Tratamiento de Desarrollo Prioritario

Sección 1

Del Tratamiento De Desarrollo

ARTICULO 64. Definición

El tratamiento de desarrollo se da para lotes urbanizables no urbanizados y lotes urbanizados no edificados, de acuerdo a las siguientes clases:

1. Tratamiento de Desarrollo Por agrupación

El tratamiento de desarrollo por urbanización es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados o con el proceso de urbanización incompleto. En ningún caso el lote sujeto de aplicación de este tratamiento será inferior a 4000 metros cuadrados.

El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana donde no existen aún condiciones para el uso urbano, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser “urbanizados” y se convierten en predios edificables.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, cumpliendo las condiciones de aporte al espacio público, en forma tal que quede apto para los usos y actividades permitidas.

Para adelantar el proceso de urbanización se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación, de acuerdo a los parámetros establecidos en el presente acuerdo, y el decreto 1052 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

Este tipo de tratamiento implica la dotación de obras de infraestructura de servicios públicos y saneamiento completas durante la vigencia de la licencia correspondiente, como requisito previo para el trámite de licencias de construcción.

La Oficina de Planeación del Municipio establecerá, a solicitud del particular y de conformidad a lo establecido en el presente acuerdo, las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial pavimentadas, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

No se otorgará licencia de urbanización sin el concepto previo de la empresa de servicios públicos o quien haga sus veces, sobre la factibilidad de extensión de las redes maestras o troncales de acueducto y alcantarillado al área propuesta. En este concepto se deberá contemplar la responsabilidad de la empresa y/o el Municipio y la del urbanizador en el costo de las obras correspondientes. Las redes locales siempre estarán a cargo del urbanizador.

2. Del Tratamiento De Desarrollo Por Construcción

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de edificación, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla.

El desarrollo por construcción se aplica entonces a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación. Todo proyecto, sin perjuicio de los demás requisitos establecidos en el presente acuerdo y en el decreto 1052 de 1998 para la licencia de construcción, debe contemplar, entre otros, los siguientes aspectos:

1- Volumetría, o definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos y patios.

2- Equipamiento comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensiones, características y ubicación de las áreas y estructuras correspondientes.

3- Redes internas e instalaciones para conexión a los servicios de carácter público o privado.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

4- Especificaciones de las construcciones encaminadas a garantizar la salud y seguridad de las personas, especialmente en materia de control de incendios y cumplimiento de la Ley 400 de 1997 de sismo resistencia.

5- Regímenes de propiedad horizontal, copropiedad o similares, de ser el caso.

6- Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad.

7- Dotación y características de áreas recreativas de uso público y del Equipamiento comunal.

8- Capacidad de las redes de servicios públicos y limitaciones para su ampliación.

ARTICULO 65. *División Del Espacio Privado En Desarrollo Por Urbanización.*

La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente no se ha cumplido por parte del urbanizador las obligaciones estipuladas en la licencia de urbanización y con la legalización mediante escritura pública a favor del Municipio de las cesiones obligatorias de acuerdo a los requerimientos del presente acuerdo.

La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de una área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reserva viales, de servicios públicos o por estar en áreas de riesgo y amenaza.

La Tesorería Municipal, una vez la Oficina de Planeación haya expedido la licencia de urbanización, expedirá un Paz y Salvo Predial para fines de urbanización, el cual

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

será un requisito para que los notarios puedan autorizar escrituras públicas, o las autoridades judiciales o administrativas efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones involucren subdivisión, loteo, parcelación o segregación de inmuebles.

Una vez aprobada la licencia, el urbanizador adelantará los trámites de rigor para su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en la Seccional de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con las normas vigentes sobre el particular.

Sección 2.

Del Tratamiento de Consolidación Urbanística

ARTICULO 66. Definición

El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente y que han sido legalizadas previamente por el Municipio, o incluidas dentro del perímetro urbano en el presente EOT. Estas áreas se caracterizan por requerir la ejecución de programas de habilitación o mejoramiento urbano, en especial dotación de espacios requeridos para el uso público y el equipamiento comunal, construcción o mejoramiento de infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, control de riesgos y, en general, de obras que garanticen la aptitud de las estructuras para las actividades urbanas permitidas.

La zona de consolidación señalada en el plano de usos y tratamiento urbano será desarrollada mediante plan parcial elaborado por el Municipio o el concesionario según el caso.

Sección 3

Del Tratamiento De Renovación Urbana

ARTICULO 67. Definición

El tratamiento de renovación es aplicable a las zonas o sectores que presentan procesos de deterioro físico y ambiental, en los cuales es necesaria la reasignación o cambio de usos de la tierra y de las construcciones y la ejecución de programas de adecuación o reconstrucción de redes viales y de servicios públicos, dotación o mejoramiento de espacios para uso público, equipamiento comunal, demoliciones y adecuación y/o reconstrucción de edificaciones, con el fin de detener los procesos de deterioro, aprovechar en mejor forma las infraestructuras viales y de servicios, densificar la vivienda o rehabilitar bienes históricos y culturales, y realizar obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio y de las viviendas, entre otros objetivos.

ARTICULO 68. Planes De Renovación Urbana

El desarrollo de programas de renovación urbana debe obedecer a un plan parcial elaborado por la Oficina de Planeación, o por los interesados con aprobación de la Oficina de Planeación, el cual debe ser adoptado de conformidad con las normas vigentes. En los casos en que el plan sea elaborado por la Oficina de Planeación, debe ser concertado con los propietarios de los inmuebles de la zona objeto de renovación. Este plan debe contener, entre otros aspectos, los siguientes:

Descripción del programa de obras públicas a ejecutar.

Descripción de las obras permitidas en los inmuebles privados.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Presupuesto de los programas de renovación, responsabilidades y cronograma de inversiones.

Formas de contratación y procedimientos para la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras que sean necesarios en el área de renovación urbana objeto del plan.

Reglamentación de los incentivos de tipo tarifario, tributario, contractual y fiscal que se aplicarán en el área objeto de renovación, las cuales podrán incluir exenciones y pagos diferidos, para lo cual se requerirá el concepto favorable de la entidad o empresa responsable.

Sección 4.

Del Tratamiento De Conservación Urbanística

ARTICULO 69. Definición

Este tratamiento es aplicable a sectores que contienen elementos históricos y arquitectónicos de alto valor y significado urbano. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del Municipio de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

Previo estudio respectivo, la administración Municipal presentará un proyecto de acuerdo en un término no mayor a Un año, una vez adoptado el presente EOT, para la Declaratoria de patrimonio respectiva y la homologará ante las autoridades Nacionales, de conformidad con lo establecido en la Ley General de la Cultura.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Dentro del estudio a que se refiere el presente artículo, la administración deberá tener en cuenta los inmuebles, definidos con tratamiento de conservación urbanística en el plano “Usos y Tratamientos Urbanos” que hace parte del presente acuerdo, siguientes:

- * Área construida del Inmueble identificado con el número catastral 010014006, con dirección actual carrera 6 N° 2-03.*
- * Inmueble identificado con el número catastral 010014005, actual sede administrativa Municipal.*
- * Área construida del Inmueble identificado con el número catastral 010016009, de dirección actual carrera 7 N° 2ª - 69*
- * Área construida del Inmueble identificado con el número catastral 010016011, ubicado en la esquina de la carrera 7 con calle 3.*
- * Área que ocupa la construcción de la Iglesia*

La administración Municipal, podrá en cualquier tiempo presentar proyectos de acuerdo para declarar nuevas áreas, inmuebles y elementos del Espacio Público como Bienes de Interés Cultural, con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan; previa elaboración de estudios específicos de respaldo.

Las zonas o construcciones objeto de este tratamiento podrán tener los mismos usos que en la actualidad o los que se aprueben en el futuro por la administración Municipal, siguiendo los siguientes criterios:

- 1- Toda restauración deberá mantener el estilo arquitectónico general y los detalles arquitectónicos de la construcción a partir de un proyecto técnico avalado por la junta de patrimonio Municipal.*

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

2- *En caso que el uso aprobado requiera de publicidad exterior, avisos, estos deberán ser discretos de manera que no alteren el estilo de la construcción.*

3- *Las modificaciones, previa autorización tendrán como único objeto la rehabilitación o el mantenimiento de la construcción; en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni alguno de los elementos arquitectónicos.*

4- *Las construcciones no podrán demolerse bajo ninguna circunstancia; los propietarios que lo hagan se les aplicará las máximas sanciones previstas en la ley. En caso de peligro inminente de derrumbe el bien deberá ser sustituido en los mismos términos del original.*

5- *Se podrá autorizar la ejecución de construcciones complementarias internas, si el lote lo permite, manteniendo el estilo general y sin modificación estructural.*

PARÁGRAFO 1: En un término no mayor a (01) año la administración Municipal realizará un proyecto de acuerdo por el que se creé la Junta de Patrimonio Municipal, y se defina su constitución y funciones.

PARÁGRAFO 2: En un tiempo no mayor a un año una vez aprobado el presente acuerdo la administración pondrá a consideración del concejo Municipal un proyecto de acuerdo que incluya los beneficios tributarios para la conservación de los inmuebles clasificados en este tipo de tratamiento. Los beneficios podrán ser totales o parciales dependiendo de la clasificación de los inmuebles y del tipo de intervención que se realice; y podrá incluir el cálculo de la compensación a que haya lugar de acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en el decreto 151 de 1998.

Sección 5

Del Tratamiento De Mantenimiento Urbano.

ARTICULO 70. Definición

Las áreas urbanizadas y construidas en más de un 90%, que no sean objeto de tratamientos de desarrollo, actualización, consolidación, renovación urbana, conservación urbanística, serán objeto del tratamiento general de mantenimiento urbano, el cual tendrá los siguientes objetivos:

Mantenimiento y, en los casos necesarios, mejoramiento y/o renovación de la infraestructura vial urbana (pavimentación, repavimentación, arreglo de huecos, arreglo de andenes y otros).

Mantenimiento de las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, gas).

Mantenimiento y/o mejoramiento de las áreas recreativas de uso público, dotación.

Mantenimiento general de los inmuebles privados (a cargo de los propietarios).

Control urbanístico general (licencias de construcción para predios faltantes, modificaciones internas y externas).

Este tratamiento es aplicable en el casco urbano tradicional, sin perjuicio del desarrollo de este mismo tipo de acciones en las áreas sujetas a otros tipos de tratamiento o la asignación de nuevos tratamientos en esta zona de acuerdo con estudios técnicos específicos.

Sección 6.

Del Tratamiento De Conservacion Del Sistema Orográfico

ARTICULO 71. Definición

Se aplica a las zonas definidas como de protección de los cerros y áreas de alta pendiente ubicadas dentro del casco urbano, en el que no se permiten usos diferentes a la restauración y conservación de la naturaleza, por la amenaza que puede representar el fenómeno de remoción en masa, por el relieve de alta pendiente, para las construcciones de la parte baja.

En armonía con el uso establecido se podrán construir Miradores, en puntos altos, destinados a la observación del paisaje.

La compensación para los predios afectados con este tratamiento se regirá por lo establecido en la Ley 388 de 1997 y por el decreto 151 de enero de 1998, reglamentario de la misma.

Sección 7

Tratamiento De Desarrollo Prioritario

ARTICULO 72. Definición

Determinense, en los términos establecidos en los artículos 52 a 54 de la Ley 388 de 1.997 y sus disposiciones reglamentarias, como predios de Desarrollo prioritario, los lotes urbanizables no urbanizados que conforman el área de tratamiento No. 3 del plano “ usos y tratamientos urbanos” que hace parte del presente acuerdo; dichos lotes se localizan dentro del actual perímetro urbano, entre la carrera 2 y la

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

avenida circunvalar de occidente a oriente y entre la calle 3 y el Colegio Departamental de norte a sur.

Sección 8

Asignación de Usos y Tratamientos

ARTICULO 73. Definición

Los Usos y tratamientos generales del casco urbano del Municipio de MANTA se definen en el mapa “asignación de Usos y Tratamientos área urbana”, sin perjuicio de los tratamientos que requieren estudios técnicos de acuerdo a lo definido en cada caso, que hace parte integral de este acuerdo.

TITULO III

COMPONENTE RURAL DEL EOT MUNICIPAL

CAPITULO I

DEFINICIÓN DE USOS

ARTICULO 74. CATEGORIZACIÓN VIAL

La categorización de las vías rurales del Municipio es la establecida en el mapa de clasificación vial Municipal que hace parte del presente acuerdo.

ARTICULO 75. Definición Y Delimitación De Usos

Son los Usos para los suelos del Municipio que no corresponden a la zona urbana ni de expansión urbana y que son dedicados a actividades agrícolas, ganaderas,

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Las categorías de usos rurales contemplados en el presente acuerdo para el Municipio de Manta son los siguientes:

Usos agropecuarios: Tradicional, Semiintensivo, agrícola bajo invernadero y pecuaria en galpones; Usos forestales: Áreas de bosque protector, protector – productor y de Amortiguación; Usos mineros y de explotación de materiales de construcción; Usos comerciales; Usos institucionales; Usos en infraestructura de servicios públicos; Zonas de Corredores Viales de Servicios Rurales; Zonas recreativas y Vivienda Campestre

ARTICULO 76. Zonas Agropecuarias

Son aquellas zonas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran cuatro categorías:

Agropecuaria tradicional

Agropecuaria semi-intensiva o semi-mecanizada

Agrícola intensiva en invernadero y Pecuaria intensiva en galpones

ARTICULO 77. Zonas Agropecuarias De Usos Tradicionales

Son aquellas zonas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

Uso principal: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 30% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

Usos condicionados: Granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería subterránea, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el Municipio para tal fin.

Usos prohibidos: Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

ARTICULO 78. Zonas Agropecuarias De Uso Semi-Intensivo

Son aquellas zonas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural y vivienda del propietario.

Usos condicionados: granjas porcinas, granjas avícolas o cunícula, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales

con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el Municipio para tal fin.

Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, minería subterránea y a cielo abierto, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 79. Explotación Intensiva Bajo Invernadero

Comprende los cultivos bajo invernadero e hidropónicos, altamente tecnificados e intensivos en utilización de fertilizantes, plaguicidas y mano de obra. En general originan gran cantidad de residuos vegetales y desechos tóxicos, por lo cual presentan un alto impacto ambiental y paisajístico.

La construcción de edificaciones permanentes deberá contar con licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación y se sujetará a las especificaciones de altura y aislamientos del tratamiento de construcción.

Para su autorización, las explotaciones deberán tener concesión de agua otorgada por la autoridad ambiental correspondiente; y cumplir por lo menos los siguientes parámetros de ocupación del predio, los índices máximos serán:

1- Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 50%

2- Área en barreras perimetrales de aislamientos forestales 20%

3- Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%

Las explotaciones deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas servidas con eficiencia del 90 a 95% de remoción de carga orgánica (DBO5) y efluente con

coliformes totales de NMP de 1000. en todos los casos se debe garantizar un sistema de recolección y disposición de desechos sólidos.

Solo se permitirá el establecimiento de esta actividad, previa aprobación técnica de la UMATA, basados en estudios específicos y de impacto ambiental donde se garantice la mitigación de los perjuicios ambientales potenciales.

Este tipo de usos será siempre condicionado y en caso de ser autorizado podrá ubicarse en las zonas donde se permitan los usos agrícolas tradicionales; en todo caso no podrá asentarse sobre suelos de protección en cualquiera de las categorías definidas en el presente acuerdo.

ARTICULO 80. Zonas De Explotaciones Pecuarias En Galpones

Comprende explotaciones pecuarias en confinamiento, de manera especial galpones avícolas y granjas porcícolas. Ambos tipos de explotaciones requieren la construcción de infraestructuras de alto impacto paisajístico y se caracterizan por generar abundantes residuos sólidos orgánicos y malos olores. Las granjas porcícolas generan igualmente abundantes residuos líquidos con alto contenido de materia orgánica. Presentan, por tanto, un alto impacto ambiental.

La ubicación de este tipo de explotaciones, al igual que la anterior, no tienen áreas específicas donde sea este el uso principal, por tanto solo se ubicará en las referidas en este acuerdo con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad ambiental. No se permitirá su establecimiento en zonas protegidas.

Las explotaciones en galpones no se permitirán dentro del casco urbano zonas de expansión urbana y en un radio de 1000 metros en cercanía a este. Las explotaciones deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas servidas con eficiencia del 90 a 95% de remoción de carga orgánica (DBO5) y efluente con

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

coliformes totales de NMP de 1000. en todos los casos se debe garantizar un sistema de recolección y disposición de desechos sólidos.

Solo se permitirá el establecimiento de esta actividad, previa aprobación técnica de la UMATA, basados en estudios específicos y de impacto ambiental donde se garantice la mitigación de los perjuicios ambientales potenciales.

PARÁGRAFO: Las explotaciones pecuarias confinadas ubicadas actualmente dentro del perímetro urbano o en sus alrededores tendrán un seguimiento y asesoría por parte de la UMATA, o la dependencia que haga sus funciones, durante un año al cabo del cual será prohibido este uso y por tanto deberán estar reubicadas en alguna de las zonas permitidas en este acuerdo.

ARTICULO 81. Distrito De Adecuación De Suelos Y Restauración Ecológica

Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópica, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción y que se encuentran localizados en el Mapa de Zonificación de Usos de la zona Rural.

Uso principal: Conservación y restauración ecológica

Uso compatible: actividades silvopastoriles y agricultura tradicional en menos del 30% del área total del predio

Uso condicionado: agropecuarios, institucionales, recreación general, vias de comunicación e infraestructura de servicios.

Usos prohibidos: Industriales, loteo con fines de construcción de vivienda y minería; y todos aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos.

ARTICULO 82. Zonas De Uso Mixto Agropecuario - Protector

Son áreas mixtas de protección - producción que, por sus características geomorfológicas y de suelos, presentan muy fuertes restricciones para los usos agropecuarios exclusivos, por lo cual requieren usos y prácticas combinadas de carácter protector y productor al mismo tiempo. El relieve va desde ondulado a escarpado, con predominio del relieve quebrado. Además de las limitaciones por pendiente son suelos susceptibles a la erosión y a los movimientos en masa. Las pendientes más fuertes deben ser objeto de uso forestal protector, mientras que las más suaves tienen mayor potencial para pastoreo extensivo de ovinos, vacunos y caballos (nunca de caprinos) y de cultivos permanentes o frutales.

ARTICULO 83. Zona Forestal Productora

Su finalidad es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque.

Uso principal: Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

Usos condicionados: Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda,

infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.

Usos prohibidos: Industriales diferente a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación, vías y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del Municipio y todos los demás que causen deterioro a los recursos naturales y el medio ambiente.

ARTICULO 84. Zonas De Industria Minera

Zonas designadas a actividades mineras de materiales de construcción y agregados, arcillas y de manera más general a la explotación de otros minerales. También se considera la distribución, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina.

Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.

Estos suelos hacen parte de las unidades territoriales objeto de título minero, sus usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental.

El Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde expedirá un acuerdo que reglamente los usos del suelo de las zonas de industria minera y la fijación de impuesto por explotación de minas y canteras, para tal fin la Administración Municipal contará con un plazo no mayor a un año.

ARTICULO 85. Zonas De Corredores Viales De Servicios Rurales

Se refiere a la franja paralela a la Vía Regional Secundaria que conecta al casco urbano Municipal con la vía regional principal a Bogotá D.C, que puede ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, en los 500 metros cercanos al casco urbano. En la zona de corredores viales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

Ancho de la franja: 200 metros a partir del borde de la vía.

Parqueaderos: Calzada de desaceleración y parqueaderos de acuerdo a los especificados en cada uso.

Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y la zona restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

Uso principal: Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

Usos compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías.

Usos condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

Usos prohibidos: minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y la autoridad ambiental.

ARTICULO 86. Zonas De Recreación

Son aquellas zonas públicas o privadas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, dadas sus características.

Uso principal: Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, y turismo

Usos compatibles: Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.

Usos condicionados: Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.

Usos prohibidos: Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos.

La construcción de complejos turísticos y hoteleros deberán cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y el Municipio.

En el Municipio no queda como zona principal, sin embargo podrán establecerse proyectos al interior de otras zonas, exceptuando las protegidas si no es recreación pasiva el objeto final, mediante aprobación por parte de la administración y previo estudio de factibilidad técnica.

ARTICULO 87. Áreas De Recreación Ecoculturística

Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo urbano o rural.

Para las áreas de recreación de tipo rural se definen los siguientes usos

Uso principal: Recreación pasiva

Usos compatibles: Actividades campestres pasivas, diferentes a vivienda

Usos condicionados: Establecimientos de instalaciones para los usos compatibles.

Usos prohibidos: todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

ARTICULO 88. Vivienda Campestre

El desarrollo de *vivienda campestre* debe tener en cuenta:

1- Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea.

2- Para parcelaciones en predios mayores de una hectárea, se podrán construir conjuntos de viviendas con un número máximo de 2 viviendas por hectárea y una ocupación máxima del 30% como se determinan en el siguiente cuadro.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

3- Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio que se pretenda destinar para el uso de parcelación excluyendo los otros usos.

ZONA	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA. (Densidad)		OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)			
	Dispersas	Agrupadas	Dispersas	Agrupadas	Área con Vegetación Nativa	
PROTECCION FORESTAL	1		15%	-	85%	
PROTECCION HISTORICO CULTURAL	1		15%	-	85%	
AGROPECUARIA Cerro o montaña	1	2	15%	20%	85%	80%
RECREACION	1	2	15%	30%	85%	70%

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

ARTICULO 89. Zonificación de Usos y Tratamientos en zona rural

CATEGORÍAS DE USO. MUNICIPIO DE MANTA PARTE 1						
UNIDADES MAYORES	LITOLOGÍA	RELIEVE PREDOMINANTE	VEGETACIÓN PREDOMINANTE	APTITUD O USO AUTORIZADO	CATEGORÍA	No. MAPA
VERTIENTE MONTAÑOSA SOBRE ROCAS CONSOLIDADAS	ARENISCAS (S)	Escarpado (5)	Arbustiva	Forestal	Área Forestal Protectora	1
			Pasto	Forestal	Área Forestal Protectora - Productora	2
			Cultivos	Forestal	Área Forestal Protectora - Productora	3
		Muy Quebrado (4)	Vegetación de Páramo	Preservación	Área Forestal Protectora	4
			Árborea	Preservación	Área Forestal Protectora	5
			Arbustiva	Forestal	Área Forestal Protectora - Productora	6
			Pasto	Forestal	Área Forestal productora	7
		Quebrado (3)	Cultivos	Forestal	Área Forestal productora	8
			Arbustiva	Forestal	Área Forestal productora	9
			Pasto	Forestal / frutales	Área mixta Protectora y Agropecuaria	10
			Cultivos	Forestal / frutales	Área mixta Protectora y Agropecuaria	11

NOTA: La Totalidad o parte de estas zonas serán parte de la Reserva Forestal, actualmente en proceso de delimitación. Con categoría Transitoria hasta la declaración.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

CATEGORÍAS DE USO. MUNICIPIO DE MANTA, PARTE II						
UNIDADES MAYORES	LITOLOGÍA	RELIEVE PREDOMINANTE	VEGETACIÓN PREDOMINANTE	APTITUD O USO AUTORIZADO	CATEGORÍA	No. MAPA
VERTIENTE MONTAÑOSA Y COLINAS SOBRE ROCAS POCO CONSOLIDADAS	LUTITAS Y ARCILLOLITAS (A)	Escarpado (5)	Cultivos	Explotación Materiales	Áreas Susceptibles de Actividades Mineras	12
		Muy Quebrado (4)	Arbórea	Forestal	Área Forestal protectora	13
			Arbustiva	Forestal	Área Forestal Protectora - Productora	14
			Pasto	Forestal / frutales	Área Forestal productora	15
			Cultivos	Forestal / frutales	Área Forestal productora	16
		Quebrado (3)	Arbustiva	Forestal	Área Forestal productora	17
			Pasto	Forestal / frutales	Área mixta Protectora y Agropecuaria	18
			Cultivos	Forestal / frutales	Área mixta Protectora y Agropecuaria	19
			Cultivos	Protección	Áreas de alta susceptibilidad de amenazas	20
			Pasto	Explotación Materiales	Áreas Susceptibles de Actividades Mineras	21
			Cultivos	Explotación Materiales	Áreas Susceptibles de Actividades Mineras	22
		Ondulado (2)	Pasto	Agrop. Restringido	Área Agropecuaria Tradicional	23
			Cultivos	Agrop. Restringido	Área Agropecuaria Tradicional	24
			Cultivos	Explotación Materiales	Áreas Susceptibles de Actividades Mineras	25
		Plano (1)	Cultivos	Agropecuario	Área Agropecuaria Semimecanizada	26
			Cultivos	Explotación Materiales	Áreas Susceptibles de Actividades Mineras	27
TERRENOS VERTIENTE MONTAÑOSA A PLANOS NO CONSOLIDADOS	DEPÓSITOS TORRENCIALES DE VERTIENTES (Q)	Quebrado (3)	Pasto	Forestal / frutales	Área mixta Protectora y Agropecuaria	28
			Cultivos	Forestal / frutales	Área mixta Protectora y Agropecuaria	29
		Ondulado (2)	Cultivos	Agrop. Restringido	Área Agropecuaria Tradicional	30

NOTA: La Totalidad o parte de estas zonas serán parte de la Reserva Forestal, actualmente en proceso de delimitación. Con categoría Transitoria hasta la declaración.

CAPITULO II

COMPONENTE PROTECCION EN ZONA URBANA Y RURAL

ARTICULO 90. Definición

Estos pueden estar ubicados en zonas urbanas, de expansión urbana, rurales y suburbanas y su objeto es la regulación del caudal de las quebradas de las cuencas, la recarga de los acuíferos, la protección de la diversidad florística y faunística, la regulación de los ecosistemas, la conservación de los suelos y la preservación del paisaje natural, la preservación histórico cultural entre otros aspectos. Sus subclases y las correspondientes definiciones para los fines de este Acuerdo son las siguientes:

- 1- Zonas de preservación del sistema orográfico.
- 2- Zonas de preservación del sistema hídrico.
- 3- Zonas de Bosque Protector.
- 4- Zonas de Amortiguación de zonas protegidas.
- 5- Zonas históricas, culturales o de protección del paisaje.
- 6- Zonas de protección de infraestructura para servicios públicos.
- 7- Zonas de rehabilitación natural.

ARTICULO 91. Zonas De Preservación Del Sistema Orográfico

Se trata de áreas de alta sensibilidad ambiental localizadas en cerros, montañas y colinas de la cuenca, caracterizadas especialmente por su fragilidad física y/o por su biodiversidad. Están constituidas por todas las áreas que actualmente presentan una vegetación boscosa (bosque secundario juvenil, medio y tardío). En general, estas áreas están localizadas en los sectores altos y de fuerte pendiente de las cuencas, aunque también abarcan algunos sectores de pendientes suaves.

Estas zonas presentan las mayores restricciones de uso debido a su importancia para la conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, para el desarrollo de los procesos ecológicos y para la conservación de la biodiversidad. Además, por sus condiciones de fuerte pendiente y frecuente inestabilidad geomorfológica, presentan alto riesgo para la construcción de vías y viviendas. Por estas razones, el único uso permitido es la recreación pasiva y la contemplación, con infraestructuras mínimas de apoyo y muy bajas densidades e índices de ocupación, tal como se contempla en el presente acuerdo.

ARTICULO 92. Zonas Para La Preservación Del Sistema Hídrico

Están conformadas por: a) Corrientes y cuerpos de agua naturales relativos, tales como ríos, quebradas, caños, arroyos, playas fluviales, lagunas, chucuas, pantanos y humedales en general; b) Elementos artificiales o contruidos relativos a corrientes o cuerpos de agua, tales como canales, aliviaderos, diques, embalses; y c) Rondas hídricas o zonas de protección y manejo de las corrientes y cuerpos de agua tanto naturales como artificiales.

La franja de manejo ambiental de las rondas de las corrientes que surcan el Municipio será para todos los casos de 30 metros, de manera que se evite la socavación actual.

Estas franjas deben ser mantenidas como zonas de manejo ambiental, en lo posible reforestadas con especies nativas.

La zona de ronda se define como la franja de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

Uso principal: Conservación de suelos y restaurador de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos condicionados: Captación de aguas o incorporaciones de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

ARTICULO 93. Áreas De Bosque Protector

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

Uso principal: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

Usos condicionados: Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente

de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, instituciones, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y cualquier otro que cause o propicie el deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

ARTICULO 94. Áreas De Amortiguación De Áreas Protegidas

Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma.

Para las zonas de protección y preservación definidas en la zona rural, la zona de amortiguación será una franja de por lo menos 100 metros, donde el cambio de uso debe darse de manera que no genere impactos ambientales negativos en la zona de frontera.

Uso principal: Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación integral de los recursos naturales.

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, institucionales, captación de acueductos y vías.

Usos prohibidos: Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

ARTICULO 95. Zonas Históricas, Culturales O De Protección Del Paisaje

Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan. Se incluye en esta categoría: los puentes colgantes del Municipio, caminos de herradura empedrados, la casona de la Antigua Hacienda San Jerónimo, La casona de la Hacienda la Concordia, Enramadas con trapiche de piedra, Puente metálico Río Salitre (antigua vía), Puente Barbosa, Laguna del cerro de la Petaca, Cascada de la quebrada El Golpe, Cueva o Templo del Mohan en la vereda Palmar Arriba, antiguo pozo de sal de la vereda Salitre, Isla Río Salitre y sitios que representen vestigios de asentamientos primitivos.

Uso principal: Conservación de valores históricos, culturales o paisajísticos e investigación histórico cultural.

Usos compatibles: Recreación contemplativa o pasiva, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área e investigación controlada relacionada con los recursos naturales.

Usos condicionados: Recreación general, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales.

Usos prohibidos: Agricultura, minería y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico – cultural o paisajístico.

ARTICULO 96. Zonas De Protección De Infraestructura Para Servicios Públicos

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el Municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

Uso principal: Sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

Usos compatibles: Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

Usos condicionados: Embalses, Infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos Municipales.

Usos prohibidos: Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

ARTICULO 97. Zonas de rehabilitación natural

Son áreas degradadas que necesitan recuperación o rehabilitación de sus valores naturales. Corresponden a áreas donde dominan las pendientes de 60 a 100%, las cuales han sido desprovistas de su vegetación natural. Por su fuerte pendiente, estas áreas no son aptas para actividades agropecuarias y presentan altos riesgos de erosión y/o movimientos en masa. Por estas razones, lo deseable es que tales áreas sean objeto de programas encaminados a la rehabilitación de la cobertura forestal protectora, mediante mejoramiento de rastrojos bajos, enriquecimiento de bosques ralos o de potreros con árboles o arbustos, reforestación y revegetalización natural.

Para su desarrollo, los usos compatibles y condicionados requieren licencia ambiental y las construcciones correspondientes deberán respetar las áreas mínimas de loteo, densidades e índices de ocupación definidos en el presente acuerdo. Además, tendrán en cuenta las restricciones de uso establecidas para las zonas de preservación de los sistemas hídrico y orográfico.

TITULO IV

ELEMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL

CAPITULO I

DE LOS PLANES PARCIALES

ARTICULO 98. Definición

Los planes parciales son instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del plan de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana.

Los planes parciales podrán ser elaborados por la Oficina de Planeación Municipal, por una empresa o entidad pública interesada o por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo; la adopción del plan parcial se ceñirá a lo definido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 99. Contenido de los Planes Parciales

Los planes parciales deberán enmarcarse y ser enteramente compatibles con el contenido estructural del presente plan de ordenamiento territorial y tendrán como mínimo el siguiente contenido:

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

- 1. Objetivos, políticas y directrices urbanísticas específicas de la intervención urbanística, donde se plasme la vocación del sector hacia el Municipio y la región.*
- 2. Definición de la estructura del sistema de espacio público, principalmente en cuanto a: Espacio público vial, redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos de interés público o social y zonas verdes destinadas a parques.*
- 3. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, determinando: Asignación de usos principales, compatibles, condicionados e incompatibles; tipología de edificaciones, ocupación máxima y área construible en los predios; volumetrías de las edificaciones, área edificable total, capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.*
- 4. Estrategia de gestión, la cual deberá incluir los sistemas de gestión, las estrategias financiera e institucional, los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y programa de ejecución y financiamiento.*
- 5. Descripción general, en forma preliminar, de los programas, proyectos a ejecutar en desarrollo de la intervención urbanística; detallado de la cuantificación de áreas y costos aproximados.*
- 6. Cronograma general de la intervención, detallando las etapas a cumplir, plazos de ejecución de cada programa y proyecto, plazos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, reparto y urbanización y tiempo total de ejecución.*

7. *Normas urbanísticas específicas para el área objeto del plan, en cuanto a usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.*

ARTICULO 100. Delimitación de las Unidades de Actuación

Definanse dos (02) áreas, en suelo urbano del Municipio de Manta, que deben desarrollarse a través de Unidades de Actuación urbanística teniendo en cuenta las orientaciones del presente acuerdo y de la Ley 388 de 1997:

1. El área conformada parcial o totalmente por los predios ubicados entre la carrera 2 y la avenida circunvalar de occidente a oriente, y entre la calle 3 y el colegio Departamental de norte a sur, exceptuando el área urbanizada de Bellavista y la escuela los Almeidas, y que requiere la promoción racional del suelo de protección del sistema orográfico y/o hídrico presente en el sector;

2. El área conformada parcial o totalmente por los lotes, no urbanizados, ubicados entre el predio de la plaza de toros y la avenida circunvalar, y la calle 2 B y la zona de protección del costado sur del cementerio. Al igual que la anterior esta zona requiere el uso racional que garantice la mitigación de impactos sobre suelos de protección; y

La delimitación de cada unidad de actuación urbanística, previa aprobación del plan parcial de obligatoria realización en este tipo de actuaciones, se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del plan de ordenamiento territorial, la atención integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas correspondientes.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Es criterio necesario en la aprobación de las unidades de actuación urbanística definidas, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 388 de 1997:

El área mínima de cada unidad de Actuación es la que garantice la cesión como parte del espacio público de la totalidad de terreno que ocupen los elementos del Sistema Ambiental Primario o de alguno de los Componente del Sistema de Protección Municipal descritos en el capítulo II del presente acuerdo; sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas.

ARTICULO 101. Necesidad de Planes Parciales

Por las características específicas del Municipio de Manta, son necesarios los siguientes tipos de planes parciales:

1. PLANES PARCIALES DE EXPANSIÓN URBANA

Las áreas definidas en el presente acuerdo de expansión urbana, deben de manera obligatoria presentar el plan parcial respectivo previo procedimiento de urbanización. Una vez decretada la aprobación del plan parcial e incorporación del suelo de expansión a suelo urbano los particulares podrán iniciar el procedimiento de urbanización.

Los planes parciales de esta área y la incorporación respectiva podrá realizarse de manera parcial o sobre la totalidad del área definida de expansión de acuerdo a las preferencias de los propietarios.

2. PLANES PARCIALES DE DESARROLLO

Las siguientes áreas del Municipio, correspondientes a áreas sin urbanizar dentro del perímetro urbano, además de las definidas como unidades de actuación urbanística, requieren de Plan Parcial por la problemática vial o de afectación sobre el sistema de protección que puede generar una eventual deficiencia en el proceso de urbanización:

- 1. El predio de número catastral 01-00-018-004, ubicado entre la calle 2 B y la vía Regional Secundaria Manta – Gachetá.*
- 2. Los predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística, previstas en el presente acuerdo.*

Además de los anteriores se podrán realizar los siguientes tipos de planes parciales de acuerdo a las necesidades Municipales:

PLANES PARCIALES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Áreas con deficiencia en espacio público o que no están respetando las zonas de protección.

PLAN PARCIAL PARA REVISION DE LA NORMA URBANÍSTICA

Aplicable al área urbana, incluida la zona de expansión, como la manera de revisar la norma urbanística general del EOT.

PARÁGRAFO: Los anteriores planes parciales deben ser elaborados por la Administración Municipal, o por particulares interesados con supervisión de la Alcaldía Municipal, bien sea directamente o mediante contratos de consultoría. El

Concejo Municipal mediante acuerdo, previa solicitud del ejecutivo, podrá realizar los traslados presupuestales necesarios para atender los gastos de elaboración de estos planes.

CAPÍTULO II

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTICULO 102. Participación en Plusvalía

La participación en la plusvalía por parte de los Municipios es un instrumento creado por la constitución y la ley con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial.

La participación de Plusvalía se regirá en el Municipio, por lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1599 de 1998, junto con las normas que los adicionen, modifiquen o complementen.

El Alcalde Municipal, a más tardar en un año, deberá presentar Proyecto de acuerdo mediante el cual se reglamenta la contribución de Plusvalía.

ARTICULO 103. Licencias y Sanciones urbanísticas

Para adelantar obras de urbanismo y construcción se requiere, en todos los casos dentro del territorio Municipal, licencia expedida por la Oficina de Planeación del Municipio.

El trámite y otorgamiento de licencias Urbanísticas, y las contravenciones y sanciones Urbanísticas, se regirán por lo dispuesto en la Ley 388 de 1.997 y su

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

decreto reglamentario 1052 de 1.998, junto con las normas que los adicionen, modifiquen o complementen.

PARÁGRAFO: Antes de iniciar el procedimiento de solicitud de una licencia de urbanismo el interesado debe presentar la solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada del plano topográfico de localización apropiado.

ARTICULO 104. Adopción Cartografía

Hacen parte del presente Acuerdo los siguientes planos:

RURALES

1. Amenazas y riesgos. Escala 1:25000
2. Categorización vial Escala 1:25000
3. Equipamiento social Escala 1:25000
4. Zonificación rural final Escala 1:25000

URBANOS

5. Clasificación del suelo urbano Escala 1:1627
6. Ubicación planes parciales Escala 1:1627
7. Usos y tratamientos urbanos Escala 1:1627
8. Vial Urbano Escala 1:1627

GENERAL

9. Estructura general del suelo.
- 10 Plan de ejecución.

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

ARTICULO 105. Programa de Ejecución

Aumentar cobertura, disminuir índices de deserción y mejorar la calidad del sistema Educativo Municipal.

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE
		CORTO	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	BAJA	
Aumentar, en el sector rural, el número de Hogares de bienestar	Convenios para funcionamiento de hogares comunitarios rurales de bienestar		x			x		Alcaldía
	Adecuación de espacios físicos para funcionamiento de hogares en escuelas rurales		x				x	Alcaldía
Estimular el acceso de los menores al sistema educativo desde temprana edad.	Adecuación de espacio físico en las escuelas rurales para la implementación del preescolar.		x		x			Alcaldía
	Dotación de material lúdico pedagógico.	x					x	Planeación
Estimular el acceso, especialmente para la zona rural, y disminuir la deserción de la población en edad de educación básica secundaria.	Subsidio de transporte a los estudiantes del sector rural.	x				x		Alcaldía y Concejo Municipal
	Adecuación de la planta física de la escuela Juan Gordo para la implementación de educación técnica, no formal y para adultos.							
Reestructuración del sistema educativo de manera que la modalidad se ajuste a la vocación Municipal y se adapte a las necesidades y expectativas de la comunidad.	Integración colegio – comunidad.		x				x	Jefe de Núcleo Mpal
	Implementar modalidades técnicas y de humanidades en el Colegio Departamental Nacionalizado, y adecuar su plan de estudios a las necesidades reales, partiendo de la vocación funcional del Municipio.		x			x		Alcaldía y Jefe de Núcleo
	Apoyar y estimular proyectos productivos de las diversas modalidades del colegio.			x			x	Alcaldía, Jefe de Núcleo y Concejo
Facilitar el acceso a la educación intermedia y superior a distancia mediante la adecuación y dotación de la infraestructura educativa existente.	Implementación de redes de voz y de datos.		x		x			Planeación y jefe de núcleo
	Adecuación de planta física necesaria para laboratorios y otras ayudas pedagógicas.			x		x		Planeación y jefe de núcleo

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Mejorar la calidad y cobertura de Salud Municipal

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE
		CORTO	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	BAJA	
Mejoramiento de Infraestructura física y de equipamientos	Remodelación y dotación centros de salud y Elaboración plan de salud Municipal		x				x	Alcaldía y Concejo
	Adecuación y dotación centro de salud Rural San Carlos.		x			x		Planeación y Concejo

Manejo de focos de contaminación puntual.

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE
		CORTO	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	BAJA	
Identificar e iniciar el proceso gradual de control y solución de los focos de contaminación ambiental en el Municipio.	Diseño y construcción de la planta de Tratamiento de aguas residuales domésticas.	x			x			Planeación
	Afectación de predios necesarios para infraestructura de servicios públicos.		x			x		Planeación
	Estudio de factibilidad, diseño y construcción de la planta de selección y reciclaje de residuos sólidos y, en lo posible, generación de abono orgánico.			X		X		Planeación
	Convenios para disposición de residuos sólidos, no reciclables y no orgánicos, de manejo regional.		X		X			Alcaldía
	Campañas educativas para la buena disposición de residuos sólidos y de empaques de insumos agrícolas en zona rural.		x			x		UMATA
	Capacitación a usuarios en el manejo y selección de residuos sólidos en la zona urbana.		x			x		Planeación
	Estímulo a la adopción de tecnologías limpias en actividades productivas.				x	x		Planeación

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Delimitación de la estructura ecológica principal y de rondas hídricas.

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE	
		CORTO	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	BAJA		
Manejo sostenible de la estructura ecológica principal	Delimitación de la estructura ecológica principal y de rondas hídricas.	X			X			Planeación y UMATA	
	Manejo integral y ordenamiento de la cuenca.		X			X		Planeación	
	Declaratoria y manejo de zonas de protección.		x		X			Planeación	
	Revegetalización(GUADUA, VETIBER) de rondas, especialmente de corrientes con régimen torrencial.(estudio de JICA).			x		x		Planeación y UMATA	
	Compra de predios en zonas de conservación y protección ambiental			x		x		Alcaldía	
	Gestión para Declaratoria de zona de reserva forestal prevista en el acuerdo 16 de 1998.	X			X			Alcaldía	
	Apoyo a la educación ambiental	X				x		Alcaldía	
	Gestión para Integración del Municipio al programa de conservación de suelos y aguas del área Andina y del Caribe.		x					x	Alcaldía
Orientar el manejo de los suelos urbanos y el aprovechamiento de los suelos rurales de manera que hagan viable el desarrollo, de acuerdo a la vocación funcional del Municipio,	Apoyo a actividades económicas compatibles en zonas de protección.		x					x	Alcaldía y Concejo
	Definición y aplicación de normas urbanísticas para el desarrollo de usos.		x		X				Planeación
	Definición y control de usos y manejos del suelo productivo rural		x		X				Planeación y UMATA
	Reubicación y funcionamiento de vivero Municipal.		X					X	UMATA
	Estudio de factibilidad, diseño y construcción de obras de adecuación de tierras.								
	Gestión de incentivos forestales			X		X			Planeación y UMATA

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Controlar y evitar el asentamiento de personas en zonas de amenaza y riesgo; y apoyar reubicaciones necesarias.

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE
		CORTO	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	BAJA	
Identificación de zonas de riesgo urbano y rural.	Estudio hidráulico y de vulnerabilidad del Río Aguacías, con seguimiento de la comunidad.	X			X			Planeación
	Estudio de vulnerabilidad y medidas de mitigación para las zonas de alta pendiente y de quebradas de régimen torrencial.		x			x		Planeación
	Diagnóstico y refuerzo estructural de instituciones educativas y de salud que lo requieran de acuerdo a la Ley 400 de 1997	X			X			Planeación
	Estudio de Vulnerabilidad y medidas de mitigación en la zona de riesgo identificada en el casco urbano y zona rural.	X			X			Planeación
	Estudio de vulnerabilidad y medidas de mitigación ante evento sísmicos y de viviendas con deficiencias estructurales a nivel municipal			x		x		Planeación
Limitar, mediante normatividad y control adecuado, las construcciones nuevas en áreas identificadas de amenaza y riesgo.	Reglamentación Municipal, posterior al estudio específico, de uso del suelo en ronda del río Aguacías.		x		X			Concejo
	Aplicación de normatividad en sismorresistencia para nuevas construcciones.	X			X			Planeación
Priorizar Construcción VIS, afectación zonas riesgo.	Reserva y afectación de predios para VIS, necesario en programa de reubicación.		x			x		Planeación y Concejo

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Construcción, Adecuación y Mantenimiento de vías regionales secundarias.

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE
		CORTO	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	BAJA	
Gestionar de manera individual y regional los recursos para la adecuación y mantenimiento de la malla vial principal	Creación de grupo permanente de Gestión, con Mpios de las provincias de Guavio, Medina y Almeidas en C/marca y Provincia de Oriente en Boyacá, para terminación pavimentación , de 30 Km, de la vía Manta – Gachetá y 13 Km de la Via Las Puertas- Cubia – Guayatá.	X			x			Alcaldía
	Programa de estabilización de taludes y manejo de agua de escorrentía de las VRS.			x		x		Planeación
	Mantenimiento periódico, parcheo, limpieza de cunetas y alcantarillas y limpieza en VRS.	X				x		Planeación
	Identificación y mantenimiento de puentes.			x		x		Planeación

Adecuación y Mantenimiento de vías de penetración rural.

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE
		C	M	L	A	M	B	
Manejo de vías de Penetración rural principales	Asignación de recursos de cofinanciación para mantenimiento de vías.		x		x			Alcaldía y Concejo
	Identificación y mantenimiento de puentes.		x			x		Planeación
Manejo de vías de Penetración rural secundarias y de caminos	Fortalecimiento de la modalidad de trabajo comunitario (mandato) en cuanto a vías.	X			x			Alcaldía
	Programa de estímulos para mantenimiento de vías por la comunidad y apoyo a conformación de microempresas asociativas comunitarias.	X				x		Planeación
	Estudios de factibilidad, diseño y construcción de nuevas vías previstas en el E.O.T.	X			x			Alcaldía

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

	Identificación, Adecuación, rehabilitación, recuperación y mantenimiento de caminos de herradura y puentes peatonales.	X				x			Planeación
--	--	---	--	--	--	---	--	--	------------

Construir, Adecuar y Mantener vías urbanas faltantes y Organizar el tránsito urbano.

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE
		CORTO	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	BAJA	
Manejo de malla vial principal	Terminación avenida circunvalar	X				x		Planeación
	Diseño de perfiles vías para futura expansión urbana.	X			x			Planeación
Conformación de malla vial peatonal	Formación de camellones turísticos en vías urbanas.		x			x		Planeación
	Diseño y construcción de vías peatonales previstas en el E.O.T.		x			x		Planeación
Reglamentar el tránsito de vehículos en el Municipio	Generación de flujos vehiculares	x				x		Planeación
	Reglamentación de parqueo en zona urbana	x				x		Planeación

Fortalecimiento institucional para cumplimiento de metas del EOT.

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE
		CORTO	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	BAJA	
Mejorar las finanzas y de la capacidad institucional de gestión pública del Municipio.	Conformación y Actualización de base catastral.	x			x			Alcaldía
	Actualización de equipos y programas de sistemas para manejo de información predial.		x		x			Planeación y Tesorería
	Actualización base gravable	x				x		
	Recuperación de cartera morosa.	x			x			Tesorería

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Mejorar la Prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE
		CORTO	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	BAJA	
Mejorar la calidad y cobertura de los sistemas de agua potable del municipio	Dotación de laboratorio para análisis físico – químico			x		x		Servicios Públicos
	Diseño y construcción de Plantas de potabilización urbana y rurales.	x			x			Planeación y S. Pub.
	Estudios de factibilidad, diseño y construcción de acueductos veredales.							Planeación y Servicios Públicos.
Adecuación y mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado	Rediseño de redes de acueducto y alcantarillado sanitario.			x	x			Planeación y S. Pub.
	Construcción de red de aguas lluvias.			x			x	Planeación y S. Pub.
	Sustitución tramos del acueducto en asbesto cemento, o de mal funcionamiento, por PVC.		x		x			Servicios Públicos
	Sustitución de tramos del alcantarillado en gres y/o asbesto cemento por PVC.		x		x			Servicios Públicos
	Instalación de hidrantes en nuevas áreas de asentamiento urbano.		x			x		Servicios Públicos
	Diseño y construcción de colectores en la parte alta del Municipio.		x			x		Planeación y S. Pub.
Implementación de la empresa de servicios públicos domiciliarios Municipal	Reestructuración de empresa prestadora de servicios públicos para cumplimiento de normatividad vigente.	x			x			Planeación y Servicios Públicos.
	Realización de estudio técnico que defina la capacidad de los sistemas de servicios púb.		x		x			Planeación y Servicios Públicos.
Ampliación y mejoramiento de cobertura de servicios públicos de electricidad y telefonía	Adecuación y mantenimiento de redes electricas		X		X			Alcaldía
	Apoyo para la Instalación de teléfonos públicos veredales.	X				X		Alcaldía

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Adecuación Espacio Público y Sistema de Equipamiento Municipal

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE
		CORTO	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	BAJA	
Mantener y complementar el sistema de parques urbanos.	Mantenimiento periódico Parque Principal		X			X		Alcaldía
	Adquisición Lote Parque Natural	X				X		Concejo y Alcaldía
	Diseño y Construcción Parque Natural Urbano			X		X		Alcaldía
Diseño, construcción y adecuación de espacios peatonales	Construcción de tres miradores como complemento de oferta turística.			X			X	Planeación
	Adecuación y embellecimiento áreas aledañas al complejo deportivo y recreativo Municipal.		X			X		Planeación
	Adquisición de predios y construcción de senderos peatonales a miradores.	x					x	Alcaldía
	Mantenimiento de andenes de valor arquitectónico	X				X		Planeación
	Alindramiento, Adquisición de predios, adecuación y manejo de zonas de valor paisajístico y cultural definidas en el E.O.T.		X			X		Alcaldía y Concejo
Diseño, construcción y adecuación de infraestructura de equipamiento	Adecuación y dotación de la caseta Municipal como centro de acopio de tomate.		X			X		Planeación y UMATA
	Mantenimiento, adecuación y construcción de centros de acopio y de procesamiento de productos agrícolas.			X		X		Planeación y UMATA
	Adecuación y Terminación Salones comunales		X				X	Planeación
	Adecuación y Mantenimiento de plaza de mercado, cementerio y matadero Municipal.	X				X		Planeación
	Compra de predios, Diseño y Construcción de áreas recreativas rurales		X			X		Planeación
	Estudio de factibilidad, diseño y construcción de estación de Bomberos y morgue.			X			X	Planeación

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

Implementación del E.O.T.

ESTRATEGIA	PROYECTO	PLAZO			PRIORIDAD			OFICINA MUNICIPAL RESPONSABLE
		CORTO	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	BAJA	
Implementación Divulgación E.O.T.	Realización de planes parciales		x			x		Planeación
	Pago compensaciones tratamiento de conservación.		x			x		Alcaldía
	Identificación, declaratoria y manejo de zonas urbanas con tratamiento de conservación y Zonas Históricas, Culturales O De Protección Del Paisaje	X			X			Alcaldía
	Gestión y Apoyo a los programas de Vivienda de Interés social del municipio.		X			X		Alcaldía
	Realización de Avalúo de predios generadores de plusvalía y de utilidad pública	x			x			Alcaldía
	Realización de estudios Técnicos necesarios para presentación de proyectos de acuerdo previstos en el E.O.T.		X		X			Planeación
	Realización de talleres y material de apoyo para divulgación de E.O.T.							Alcaldía

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial

ARTICULO 106. Transición de normas

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 388 de 1997, una vez adoptado el Esquema de Ordenamiento Territorial, ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos del presente esquema de ordenamiento territorial.

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga toda norma concerniente a Ordenamiento Territorial, de carácter Municipal.

EJECÚTESE Y CÚMPLASE

Dado en el Honorable Concejo Municipal de Manta, a los veintinueve (29) días del mes de julio de dos mil uno (2001), después de haber sido debatido en sesiones ordinarias de: 19,27 y 28 de Mayo; 2,3,y 9 de junio; y extraordinarias de 16 de junio, 21,22,28 y 29 de julio de Dos mil uno (2001).

JOSÉ ÁNGEL CÁRDENAS LEÓN
Presidente Concejo Municipal

MARIA TERESA NÚÑEZ ESCAMILLA.
Secretaria

ACUERDO N° 007 de 2001
Esquema de Ordenamiento Territorial