

ACUERDO No.

Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) para el Municipio de VERGARA, se definen los usos del suelo para los diferentes sectores de las zonas rural y urbana, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes, se define la estructura ambiental y la estructura vial en las zonas urbanizables o zonas de expansión y se complementan y establecen los instrumentos necesarios para la gestión de un desarrollo urbano y rural integral, ordenado y equitativo de las zonas de expansión y conservación en el municipio.

El Concejo Municipal de VERGARA en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las conferidas en los Art. 311 y 313 de la constitución y por las leyes 388 de 1997, 152 de 1994, 99 de 1993, 9 de 1989 y el Decreto Ley 1333 de 1986.

ACUERDA

ARTÍCULO 1. Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial, E.O.T., de acuerdo a la Ley 388 de 1997 para el Municipio de VERGARA consignado en los siguientes títulos, secciones, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo el Documento Técnico de soporte, el Documento Resumen y el Programa de Ejecución.

El Documento Técnico de Soporte contiene el diagnóstico, los mapas temáticos que lo sustentan, y la formulación.

El Documento Resumen contiene el análisis regional y prospectiva territorial, la memoria explicativa de los objetivos, estrategias y políticas del Esquema y de las principales líneas de acción emanada de los diagnósticos que sintetizan los problemas a resolver y las propuestas para la organización del territorio municipal.

El Programa de Ejecución contiene los proyectos a desarrollarse a corto, mediano y largo plazo priorizados en una matriz.

TITULO I. COMPONENTE GENERAL DEL PLAN

CAPITULO I.
ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 2. CARACTER DE LAS NORMAS. Las normas consignadas en este título tienen el carácter de normas estructurales y por tanto una vigencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 3. DEFINICION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, 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.

ARTÍCULO 4. DEFINICIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo

ARTÍCULO 5. NORMAS QUE SUSTENTAN LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GLOBALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Las normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial del municipio son:

1. La Constitución Política de Colombia.
2. La Ley 99 de 1993. (Ley Ambiental)
3. La Ley 152 de 1994. (Ley Orgánica del Plan de Desarrollo)
4. La Ley 134 de 1994. (Mecanismos de Participación Ciudadana)
5. La Ley 142 de 1994. (Ley de Servicios Públicos)

ARTÍCULO 6. NORMAS QUE SUSTENTAN CONTENIDOS, CRITERIOS, Y MÉTODOS ESPECÍFICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SON:

- 1.La ley 136 de 1994. (Modernización de los municipios)
- 2.La ley 388 de 1997. (Ley de Ordenamiento Territorial)
- 3.El decreto nacional 879 de 1998. (Reglamentario del Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial)
- 4.El decreto nacional 1507 de 1998 (Reglamentario de los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística)
- 5.El decreto nacional 1599 de 1998 (Reglamentario de la participación en Plusvalía)

- 6.El decreto nacional 1504 de 1998 (Reglamentario del espacio público en los Planes de Ordenamiento Territorial)
- 7.El decreto nacional 1420 de 1998 (reglamentario del tema de Avalúos)
- 8.El decreto 151 de enero 22 de 1998 (reglamenta los derechos de construcción y desarrollo.)
- 9.Decreto 540 de 1998 por cual se reglamenta la transferencia de bienes fiscales)
- 10.Decreto 1052 junio 10 de 1998 por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias y sanciones urbanísticas

ARTÍCULO 7. POLÍTICAS Y PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VERGARA El ordenamiento territorial del municipio se basa en las siguientes políticas y principios.

Política general de Ocupación para el municipio de Vergara

1. El proceso de desarrollo económico y social en las áreas rurales deberá orientarse de acuerdo con el modelo de desarrollo sostenible establecido en la Constitución Política, la ley 99 de 1993, las normas que los desarrollan y complementan y en los documentos de política oficialmente establecidos por el Gobierno Nacional.
2. En la utilización de los recursos hídricos el consumo humano tendrá prioridad sobre cualquier otro uso.
3. El Paisaje por ser patrimonio común deberá ser protegido.
4. La prevención de desastres es materia de interés colectivo y las medidas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia son de obligatorio cumplimiento.
5. Las zonas de los nacimientos de agua, las zonas de recarga de acuíferos y los humedales son objeto de protección especial.
6. La Cuenca será la unidad de trabajo para los proyectos Municipales y Regionales, permitiendo así generar cultura de manejo de cuenca.
7. Será política del municipio estimular el mantenimiento y mejora de la malla vial para evitar la proliferación de ramales que no cumplen con las especificaciones mínimas
8. El manejo ambiental y de zonas de riesgo es prioridad para la acometida de cualquier proyecto de infraestructura vial, servicios públicos y equipamiento.
9. El centro urbano y los demás asentamientos cumplirán la función social y económica para el municipio, dentro de los perímetros establecidos.
10. Los nuevos desarrollos en el área urbana se someterán a las reglamentaciones establecidas
11. Estimular las actuaciones urbanas integrales en las cuales confluyan iniciativas para la ejecución de programas de vivienda de interés social

Principios

- * Equidad
- * Sostenibilidad
- * Concurrencia
- * Competitividad
- * Función social y ecológica de la propiedad.
- * Prevalencia de interés general sobre el particular
- * Distribución equitativa de cargas y beneficios
- * Participación del desarrollo territorial
- * Coordinación Institucional.

ARTÍCULO 8. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD. Son instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad:

- a) La Enajenación Voluntaria: Según lo dispuesto en la Ley, procede cuando existe acuerdo de compraventa entre la administración y los propietarios de inmuebles o terrenos declarados como de utilidad pública o de interés social.
- b) La Enajenación Forzosa: Procede por incumplimiento de la función social de la propiedad, y consiste en la venta en pública subasta ordenada por la autoridad competente, de uno o varios terrenos localizados en un sector declarado como de desarrollo o construcción prioritarios, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Esquema de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, siempre que el propietario no los haya urbanizado o construido, según el caso, dentro de los términos establecidos por la Ley.
- c) La Expropiación por Vía Judicial: Cuando se agota la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria de un inmueble declarado de utilidad pública e interés social, se procederá a la expropiación por vía judicial.
- d) La Expropiación por Vía Administrativa: Se tramita exclusivamente ante las autoridades administrativas, cuando éstas consideren que existen especiales condiciones de urgencia, siempre que su finalidad corresponda a lo señalado en los literales a), b), c), d), e, h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se consideran motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles declarados de desarrollo y construcción prioritarios.
- e) La Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios: Con el fin de garantizar el principio constitucional de la función social de la propiedad, en el presente Esquema de Ordenamiento, o en los instrumentos que lo desarrollen, se identificarán sectores, áreas o inmuebles que deben ser urbanizados o construidos dentro de los términos establecidos en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997.

Vencido dicho plazo sin que se cumpla con tal obligación, los inmuebles objeto de la presente declaración serán materia de enajenación forzosa o expropiación.

ARTÍCULO 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Son instrumentos financieros.

- a) La Participación en Plusvalía: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Nacional, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal. Las normas para la aplicación de la plusvalía serán definidas por parte del Concejo Municipal mediante Acuerdo de carácter general.
- b) La Compensación mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 151 de 1998, la compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles en el presente Esquema o en los instrumentos que lo desarrollen. Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.
- c) Fondos de Cofinanciación: Para la compra de terrenos para acueductos veredales y/o predios que tienen relación directa con fuentes de abastecimiento.
- d) Multas: Son sanciones pecuniarias que se imponen a los infractores de la normatividad urbanística, ambiental o de policía, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes relacionadas con dichas materias, mediante resolución motivada, previo proceso administrativo y/o policivo.

ARTÍCULO 10. INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Son instrumentos para el reparto de cargas y beneficios:

- a) Las compensaciones: Son los mecanismos que permiten

redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados del Ordenamiento Territorial.

- b) El aprovechamiento urbanístico: Los costos y beneficios del desarrollo urbano deben ser sufragados y distribuidos equitativamente entre los partícipes y beneficiarios de las acciones urbanísticas.
- c) La Transferencia de Derechos de Desarrollo y Construcción: Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.
- d) Unidades de Actuación Urbanística: Corresponde a áreas conformadas por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación se señalará explícitamente en los respectivos planes parciales, las cuales deberán ser urbanizadas o construidas en suelos urbanos y de expansión urbana, o en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

La Cooperación entre Partícipes: Mediante el sistema de cooperación entre partícipes se pueden repartir equitativamente entre los propietarios las cargas y beneficios generados del desarrollo de las unidades de actuación urbanística que no requieran una nueva configuración predial de su superficie, siempre que se garanticen la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, según lo definido en el plan parcial y previa aprobación de las autoridades de planeación

Artículo 11. PROPOSITO DE DESARROLLO.-El propósito de desarrollo territorial municipal se adelantará bajo las políticas y principios señalados en el artículo siete y propenderá por:

El desarrollo socioeconómico , mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, fortalecimiento de la actividad agropecuaria, agroindustrial y la conservación de los recursos naturales

Artículo 12. OBJETIVO GENEREAL:

Convertir el Esquema de Ordenamiento Territorial en la herramienta para Ordenar el municipio de **VERGARA** en su

estructura espacial como escenario propicio para lograr cumplir el propósito de desarrollo permitiendo satisfacer las necesidades básicas del municipio

Artículo 13 OBJETIVOS ESPECIFICOS:

Objetivos para el área Rural:

Son objetivos para el suelo rural los siguientes:

1. Reglamentar el uso del suelo Rural como acción prioritaria de control territorial.
2. Regular la actividad de parcelación en el área rural.
3. Optimizar la malla vial rural.
4. Fortalecer la actividad agrícola del municipio.
5. Buscar liderazgo agrícola en la región.
6. Reglamentar y ordenar los asentamientos como Córcega, Cerinza, Guacamayas y Villa Olarte.
7. Definición de límites veredales del municipio.

Objetivos Socio Culturales:

1. Conservación y protección de sitios de interés Turístico.
2. Buscar, Desarrollar y Fortalecer una identidad territorial en el municipio.
3. Promover el uso racional de los Recursos Naturales, evitando el uso de la quema para las labores agrícolas.
4. Cambio de actitud gradual en el manejo adecuado del suelo.
5. Promover proyectos para construir comunidad y rescatar la identidad del habitante de Vergara.
6. Conservar y proteger el patrimonio cultural representado en las costumbres y elementos físicos.

Objetivos para el medio ambiente:

1. Proteger, conservar y recuperar los sistemas ambientales existentes.
2. Definición de políticas generales y específicas que permitan proteger y recuperar los sistemas ambientales mas importantes del municipio.
3. Tomar como unidad de trabajo en proyectos Municipales y Regionales la Cuenca.
4. Identificación de predios prioritarios para la conservación del recurso hídrico.
5. Proporcionar herramientas para la adquisición de predios en áreas de protección.
6. Identificación de procesos erosivos y contaminantes, como de conflictos de uso.
7. Descontaminación de quebradas y ríos del municipio.
8. Tratamiento de aguas residuales de la cabecera municipal.

Objetivos para el área Urbana:

1. Reglamentación del uso del suelo Urbano.

2. Identificación de predios con destino a vivienda de interés social.
3. Estimular las actuaciones urbanas integrales en las cuales confluyan iniciativas para la ejecución de programas de vivienda de interés social.
4. Crear, recuperar e identificar espacios públicos en el municipio de VERGARA.
5. Ordenar las actividades urbanas.
6. Definir el perímetro urbano del municipio.
7. Tratamiento de aguas residuales.

Objetivos a nivel de gestión Institucional:

1. Hacer del proceso de ordenamiento territorial una herramienta capaz de resolver los problemas urbanísticos, ambientales que se presentan en el municipio.
2. Orientar el proceso de desarrollo territorial, ordenando las actividades económicas, infraestructura vial y equipamientos, logrando conexión entre las actividades complementarias y compatibles.
3. Proporcionar mecanismos de gestión que le permitan a la administración municipal, ajustar periódicamente las metas y actuaciones programadas.

Artículo 14. METAS.- Son metas del ordenamiento territorial municipal las siguientes:

Metas de largo Plazo:

1. Amojonamiento suelos de protección.
2. Construcción de Planta de tratamiento de aguas residuales.
3. Plan de vivienda de Interés social
4. Plan maestro de acueducto y alcantarillado.

Metas de mediano plazo

1. Compra de tierras en áreas de protección.
2. Ampliación de cobertura de servicios en la zona de expansión urbana.
3. Ampliación y remodelación ancianato municipal.
4. Compra de predios para vivienda de interés social.
5. Mejoramiento vial Vergara-Córcega-Ceranza.

Metas de corto plazo.

1. Implementar el estatuto de zonificación urbano y rural.
2. Concertación con propietarios de predios en áreas de protección para hacer un uso adecuado del suelo.
3. Definición exacta a nivel predial de la zonificación rural.
4. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.
5. Levantamiento topográfico urbano como referencia para abordar proyectos como el Plan maestro de alcantarillado.
6. Estudios y diseños planta de tratamiento de aguas residuales.

7. Legalización de proyectos urbanos de acuerdo a las especificaciones y normatividad establecida en el presente Esquema de Ordenamiento territorial. E.O.T.

Artículo 15. ESTRATEGIAS.- Para lograr los objetivos del plan, la administración municipal tendrá en cuenta las siguientes estrategias:

Estrategia Rural:

1. Promoción del desarrollo rural , incentivando el aprovechamiento de las áreas productivas y preservando el medio ambiente.
2. Generación, a través del mantenimiento de la población rural, de condiciones de protección y conservación de los valores del área rural.
3. Promoción del desarrollo de usos rurales, atendiendo la capacidad de soporte del territorio para conciliar el uso racional de los recursos con los intereses socioeconómicos de la población rural.
4. Desarrollar parcelas demostrativas de labranza mínima, permitiendo cultivar, proteger y promover la rotación de cultivos
5. Desarrollar alternativas tecnológicas, de manera que no degraden los recursos naturales renovables
6. Concientización de la población rural en el uso de la quema como factor negativo para el deterioro del suelo.
7. Concientización del respeto por la flora y la fauna del municipio.
8. Capacitación en nuevos sistemas de producción y manejo agroindustrial de la producción.
9. Fortalecimiento de los mecanismo de asociación y afiliación a gremios regionales para mejorar la comercialización.

Estrategia Socio-Cultural:

1. Promover el valor ambiental del municipio mediante campañas y capacitación estudiantil.
2. Divulgar las políticas , estrategias y normatividad del municipio en la población urbana y rural con el propósito de garantizar conciencia de planificación de recursos.
3. Educación ambiental acompañada de la reglamentación existente que conlleve a la concientización del valor ambiental y de la fauna del municipio.
4. Establecer controles y mecanismos de persuasión en la caza de especies nativas.
5. Reactivar la educación familiar para que persiga eliminar la violencia intra familiar y comunitaria.
6. Promoción, Definición y diseño de rutas ecológicas para visitar paisajes.

Estrategia ambiental:

1. Crear conciencia ambiental como patrimonio natural del municipio de VERGARA.

2. Vinculación de los ciudadanos al mantenimiento, conservación y preservación de los elementos naturales.
3. Definición de usos que tengan en cuenta la capacidad de soporte del territorio, garantizando las condiciones ambientales existentes.
4. Establecer políticas específicas para la compra de tierra urbana y rural como la implementación de incentivos para la protección de componentes ambientales y culturales.
5. Crear conciencia Comunitaria en la conservación de aljibes y fuentes de aguas en cada vereda.

Estrategia Urbana:

1. Propiciar vínculos estrechos de mercadeo y relaciones culturales cabecera municipal, caseríos Cerinza , Córcega y los municipios vecinos.
2. Conservación del equipamiento de servicios como apoyo al proceso productivo.
3. Estimular la ocupación ordenada en las áreas no desarrolladas de la zona urbana.
4. Pavimentación vía Nocaima Vergara, Nimaima -Vergara.
5. Mejorar las relaciones de transporte Cabecera municipal- Córcega y Cerinza.

Estrategia de gestión Institucional:

1. Fortalecimiento de las instancias de Gestión y participación que vigilen y controlen la ejecución del Esquema de ordenamiento.
2. Divulgación de las nuevas directrices territoriales desarrolladas en el plan de ordenamiento territorial.
3. Concertación regional con los municipios Limítrofes en asuntos de protección ambiental.
4. Aplicación de la reglamentación de usos del suelo Urbano y rural
5. Orientar el proceso de desarrollo territorial, ordenando las actividades económicas, infraestructura vial y equipamientos, logrando conexión entre las actividades complementarias y compatibles.
6. Orientar los esfuerzos necesarios para insertar la producción del municipio en los programas de agremiación del Departamento y de las entidades Nacionales para mejorar el sistema de comercialización de la producción
7. Implementar el Comité Local de Atención y Prevención de Desastres, CLOPAD.

**CAPITULO II
ASPECTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

Artículo 16. CONTEXTO REGIONAL.- El municipio de Vergara se encuentra ubicado en el Departamento de Cundinamarca y hace parte de la provincia del GUALIVA. En consecuencia las

determinaciones, acciones urbanísticas, intervenciones, planes y programas que se realicen deberán estar orientadas contextualmente con el desarrollo de la región.

Artículo 17. JURISDICCION TERRITORIAL.- El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las ordenanzas y decretos Departamentales que así lo determinan y que se presentan en el Mapa No.1 de jurisdicción , con límites territoriales y división veredal, el Municipio queda conformado con 29 veredas así:

- | | |
|-------------------|----------------|
| 1. Guacamayas | 15. El Palmar |
| 2. Cerinza | 16. Cachipay |
| 3. Peña Blanca | 17. Las Cajas |
| 4. Córcega | 18. La Vistosa |
| 5. Llano Grande | 19. El Vergel |
| 6. La Bolsa | 20. la Paz |
| 7. Novillero | 21. El Guarcal |
| 8. Pinzaima | 22. Los Sauces |
| 9. Copero | 23. Zancudo |
| 10. Chontecito | 24. Guatama |
| 11. La Chorrera | 25. Río Seco |
| 12. Chonte Grande | 26. Periquito |
| 13. La Montaña | 27. Flandes |
| 14. El Tigre | 28. Girón |
| | 29. Pabellón |

Artículo 18.- SISTEMAS AMBIENTALES.MAPA 10- Los sistemas ambientales de Vergara pertenecen a la hoya hidrográfica del río NEGRO, código 2306 y cuenca Río Pinzaima código 2306-07 Como se presenta en el mapa No.10, Hídrico. Hace parte de los sistemas ambientales el Cerro de Teresa y Las siguientes Microcuencas: Río Seco, Tolomo, Río Pinzaima, Río Conde, Quebrada el Palmar, quebrada Salsipuedes, quebrada el Tigre, con todas sus afluentes y nacimientos..

CLASIFICACION DE SUELOS

Artículo 19.- CLASIFICACION DEL SUELO.-De conformidad con lo previsto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997 el suelo del municipio de VERGARA se clasifica en suelo urbano, de expansión urbana, rural, sub-Urbano y de protección.

Artículo 20.- SUELO URBANO.-MAPA 2 Constituyen esta categoría las áreas destinadas usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, alcantarillado y energía que están delimitadas por el perímetro de servicios públicos.

**DESCRIPCIÓN COORDENADAS DEL PERÍMETRO URBANO CABECERA
MUNICIPAL MAPA 2**

- PUNTO N° 1**
X= 970.718
Y= 1'058.068
- El Punto 1 ó vértice origen del polígono perimetral del Casco urbano de Vergara, se fija en el punto de intersección de la manzana catastral 25 con la vía que conduce a Guacamayas; de allí y en sentido Sur-oeste (S-O) por la vía antes mencionada, hasta interceptar la calle 1 donde se encuentra el punto N° 2 en una distancia perimetral entre los puntos 1 y 2 de 110 mts.
- PUNTO N° 2**
X= 970.631
Y= 1'058.002
- Se sigue en sentido Sur-Oeste (S-O), por la calle 1 hasta encontrar el vértice de la manzana 26, donde se encuentra el punto N° 3 en una distancia perimetral entre los puntos 2 y 3 de 400 mts.
- PUNTO N° 3**
X= 970.631
Y= 1'058.002
- Se sigue en sentido Sur-Oeste (S-O), por el lindero de las manzanas 26, 8 y 4, hasta interceptar la vía que conduce a la vereda las cajas donde se encuentra el punto N° 4 en una distancia perimetral entre los puntos 3 y 4 de 374 mts.
- PUNTO N° 4**
X= 970.370
Y= 1'057.475
- Se sigue en sentido Sur-Oeste (S-O), por el lindero de los predios rurales 001, 014, 194 y 015 hasta encontrar el punto N° 5 en una distancia perimetral entre los puntos 4 y 5 de 375 mts.
- PUNTO N° 5**
X= 970.155
Y= 1'057.4780
- Se sigue en sentido Sur-Este (S-E), por las culatas de las viviendas ubicadas al borde de la vía a Nocaima , incluyendo los predio que se encuentran en el costado izquierdo, hasta encontrar el predio rural 87 donde se encuentra el punto N° 6 en una distancia perimetral entre los puntos 5 y 6 de 314 mts.
- PUNTO N° 6**
X= 970.210
Y= 1'057.288
- Se sigue en sentido Nor-Oeste (N-O), por el lindero de la manzana catastral 2 que limita con los predios 87 , 75 (Hospital), y el colegio Fidel León Triana, hasta interceptar la vía que conduce Nimaima donde se encuentra el punto N° 7 en una distancia perimetral entre los puntos 5 y 6 de 314 mts.
- PUNTO N° 7**
X= 970.040
Y= 1'057.550
- Se sigue en sentido Nor-Oeste (N-O), por el lindero de las manzanas catastrales 3, 27, 12, 15 y 25 que limitan con los predios Rurales 44, 70, 87, 77, 34, 78, 31, 33, 34 y 60 encontrar el punto N° 1 inicio del polígono perimetral en una distancia entre los puntos 7 y 1 de 1360 mts.

Artículo 21.- SUELOS DE EXPANSION URBANA.- Constituyen esta categoría las áreas destinadas a crecimiento del área urbana y que serán habilitadas, desarrolladas, urbanizadas y edificadas durante la vigencia de este plan, y que se encuentran delimitadas en el Mapa No.2.

De conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 el 45-% de suelo neto resultante de la urbanización de estas áreas estará destinadas a vivienda de interés social.

Artículo 22.- SUELO RURAL. MAPA 5- Constituyen esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano y que estarán destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros y actividades análogas, tal como se presenta en el Mapa No.5

Forma parte de este suelo también las áreas de protección las que se definen en el componente urbano y rural y que se encuentran delimitadas en el Mapa No.5.

Artículo 23.- SUELOS SUBURBANOS. MAPA 12,13,14,15- Constituyen esta categoría las áreas ubicadas en el suelo rural que pueden ser objeto de desarrollo de baja densidad y con sistemas de autoprestación de servicios públicos, los cuales se reglamentarán en el componente rural del presente Acuerdo.

Hacen parte del suelo Sub-Urbano los asentamientos de Cerinza , Córcega. , Guacamayas y Villa Olarte

Las **áreas Suburbanas** previstas en el EOT, tienen la finalidad de establecer directrices y normas para el mejoramiento integral, delimitación y amojonamiento y planificación de la actividad constructiva de conformidad con las normas superiores, teniendo en cuenta la prioridad de proteger el borde rural.

Artículo 24. SISTEMA VIAL PRIMARIO.MAPA 3 Y 4. El sistema vial primario del municipio está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte de este sistema las vías Nacionales, Regionales, Departamentales, así como las vías primarias municipales que se encuentra ubicadas en el Mapa 3 , malla vial urbana y malla vial rural mapa 4.

Todos los proyectos de desarrollo vial, incorporaran un ordenamiento ambiental, que incluirá influencias de espacio público y establecimientos de áreas de cesión destinadas a suelos de protección dentro del perímetro urbano.

PARAGRAFO.- Los inmuebles y terrenos requeridos para las vías proyectadas en el presente esquema de Ordenamiento territorial no podrán ser de desarrollo (construidos ni urbanizadas) por los propietarios por un periodo de 9 años contados desde el momento en que se registren las afectaciones , de conformidad

con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989. Estos inmuebles o terrenos serán adquiridos por el municipio por enajenación voluntaria o mediante expropiación por vía administrativa o vía judicial, según se defina en el programa de Ejecución de cada administración municipal.

Artículo 25.- SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.-El sistema de servicios públicos domiciliarios se encuentra conformado por: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura, teléfono.

Acueducto: Con planta de tratamiento que cubre el 100% de la población que ocupa el actual perímetro.

Alcantarillado: La red de alcantarillado es de sistema mixto.

Recolección de Basuras: Recolección motorizada.

Energía: Suministrada por la empresa de energía eléctrica de Cundinamarca.

El esquema de ordenamiento territorial en esta materia fija como un proyecto indispensable el tratamiento de aguas residuales de la cabecera municipal por el gran estrago ambiental que está ocasionando.

Parágrafo : De la infraestructura para servicios públicos: El E.O.T. incorporará a la normatividad vigente para el manejo de infraestructura tales como: Transporte de hidrocarburos, plantas, redes eléctricas, telefónicas y redes de acueducto. El matadero municipal y plaza de mercado por estar ubicados dentro del perímetro urbano es preciso optimizarlo y establecer un manejo adecuado y disposición de residuos.

Artículo 26.-SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO.- El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;

b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;

c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en decreto 1504 de 1998.(reglamentación del manejo del espacio público).

Además del sistema vial, el sistema municipal del espacio público está compuesto por los siguientes elementos:

- a) La plaza
- b) Los parques
- c) Zonas con tratamiento de conservación ambiental, rondas de ríos .

PARAGRAFO: En todo caso, el espacio público que constituya en adelante deberá estar acorde con la densidad de población prevista para las áreas y el área verde resultante deberá oscilar al menos entre 15 metros cuadrados por habitante.

Artículo 27. - TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO CULTURAL Y ARQUITECTONICO. En el Municipio se dará un tratamiento específico para la protección de este patrimonio. La iglesia del Municipio constituye patrimonio de la comunidad de Vergara, que merece protección y conservación.

Artículo 28. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.-El desarrollo de las áreas mediante unidades de actuación urbanística de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y los criterios y lineamientos que se definan, serán enmarcados dentro de la zonificación del uso del suelo, teniendo en cuenta el área de actividad y serán delimitadas y reglamentadas mediante instrumentos que lo desarrollen o complementen como los planes parciales.

Artículo 29.- LINEAMIENTOS PARA PLANES PARCIALES. El Esquema de Ordenamiento tiene previsto el desarrollo de Planes parciales para los suelos del área de expansión y los centros sub-urbanos.

A.El Plan parcial para el área de **Expansión Urbana**, se desarrollara con el fin de desarrollar proyectos de vivienda de interés social, reubicar población localizada en zonas de riesgo, desarrollar proyectos institucionales y creación de nuevos espacios públicos y malla vial y tendrá en cuenta los siguientes lineamientos:

- 1.La incorporación se hará de acuerdo a la prestación de servicios públicos y conexión de redes por parte de los urbanizadores.
- 2.El crecimiento Urbano estará sujeto al proceso de consolidación urbana y desarrollo gradual de los próximos tres años.
- 3.Elaborar la planimetría del área y el desarrollo prospectado a largo plazo.

- 4.El desarrollo urbano estará sujeto a la oportunidad de la expansión de saneamiento básico urbano, construcción sistemas de tratamiento de aguas residuales..
- 5.Se debe establecer prioridad sectorial para el desarrollo urbano.
- 6.Las licencias de construcción en estas áreas quedan sujetas a la aprobación del plan parcial.

El desarrollo del plan parcial es responsabilidad de la administración municipal y deberá tener previstas las actuaciones urbanísticas las cuales pueden ser de iniciativa de los propietarios e interesados en las zonas o en su defecto, por iniciativa de la administración municipal.

B.Plan parcial para centros poblados Cerinza, Córcega, Guacamayas y Villa Olarte, este plan parcial se realizara para establecer directrices para el mejoramiento y el control ambiental y tendrá en cuenta las siguientes directrices

1. Se hará un levantamiento planimétrico
2. Delimitación y planificación de la actividad constructiva
3. Control de vertimientos mediante sistemas de tratamiento de aguas residuales.

PARAGRAFO: La formulación y aprobación de los planes parciales se realizará de conformidad con lo previstos en la Ley 388 de 1997 y el decreto reglamentario 1507 de 1998, y se propenderá que dentro del área de expansión urbana estos planes estimulen la construcción de vivienda de interés

Artículo 30. AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. MAPA 6. Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia, de desastres naturales se delimitan en este esquema de Ordenamiento territorial en el mapa No. 6 y se excluirán en la asignación de usos urbanos o residenciales o de cualquier otro uso que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declarase como zonas de amenaza natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población , la infraestructura física y las actividades productivas, estas se delimitan en escala general en el mapa de amenazas naturales. Mapa No.6 y se detallarán en el plan de manejo que el municipio elaborará en una meta a corto plazo, con la implementación del Comité Local de Atención y Prevención de Desastres, CLOPAD. Son proyectos prioritarios para este comité, elaborar un inventario de predios en zonas de riesgo y hacer una escala de nivel de vulnerabilidad, como buscar recursos para la posible reubicación de viviendas.

En riesgos se deben tener otras afectaciones como los vientos y rayos.

TITULO II
COMPONENTE RURAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I
Aspectos generales

Artículo 31 Políticas para las áreas rurales.

La política para las áreas rurales del municipio se fundamenta en los siguientes principios:

1. El proceso de desarrollo económico y social en las áreas rurales deberá orientarse de acuerdo con el modelo de desarrollo sostenible establecido en la Constitución Política, la ley 99 de 1993, las normas que los desarrollan y complementan y en los documentos de política oficialmente establecidos por el Gobierno Nacional.
2. En la utilización de los recursos hídricos el consumo humano tendrá prioridad sobre cualquier otro uso.
3. El Paisaje por ser patrimonio común deberá ser protegido.
4. La prevención de desastres es materia de interés colectivo y las medidas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia son de obligatorio cumplimiento.
5. Las zonas de nacimientos de agua, las zonas de recarga de acuíferos y los humedales son objeto de protección especial.
6. Será política del municipio estimular los sistemas de explotación agropecuaria que permitan evitar la tala y quema por parte de los agricultores.

CAPITULO II

USOS Y MANEJO DEL SUELO RURAL, MAPA 5

Artículo 32 CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO Las áreas que forman parte del suelo rural, que se señalan y delimitan en el Mapa 5, quedan reglamentadas de la siguiente manera:

Artículo 33 Que para este reglamento de usos del suelo se ha tenido en cuenta las determinantes ambientales contenidas en el acuerdo No. 16 de 1998, sin perjuicio de los que sean expedidos por Entidades competentes.

Artículo 34. Las zonas rurales son aquellas comprendidas dentro de los límites administrativos municipales, excluidas las zonas urbanas y suburbanas delimitadas por los Acuerdos municipales vigentes en la fecha de expedición del presente Acuerdo o por aquellos que se adopten en el futuro en concordancia con las disposiciones legales.

Artículo 35. Forma parte de este reglamento el Mapa de Zonificación de Usos del Suelo, MAPA 5, del Territorio Municipal a escala 1:25.000, el cual contiene la delimitación cartográfica de las diferentes zonas y subzonas comprendidas en ellas.

Parágrafo 1. Que para tomar decisiones en predios sobre los límites de la zonificación de usos sobre el territorio el Alcalde queda facultado después de la aprobación del plan para que en un periodo de 16 meses realice un estudio de identificación predial o delimitación detallada del área a nivel predial.

Artículo 36. Para efecto de la determinación de usos en las diversas zonas y subzonas del área de jurisdicción del Municipio se distinguen cuatro clases:

1. Uso principal;
2. Usos compatibles;
3. Usos condicionados, y
4. Usos prohibidos.

El uso principal es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas o eficiencia desde los puntos de vista ecológico y socio-económico.

Los usos compatibles son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales renovables.

Los usos condicionados son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales renovables.

Los usos prohibidos son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona o subzona, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

CAPITULO III

ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO -MAPA 5.

Artículo 37. Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, se zonifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

SUELOS DE PROTECCIÓN.

- Áreas periféricas a nacimientos de Agua.
- Áreas con vocación Forestal Protectora.
- Área Forestal Protectora Productora

SUELOS RURALES

- Agropecuarios Tradicionales
- Semi intensivos o semimecanizados

CORREDOR VIAL RURAL

- Corredor vial

SUELOS SUB-URBANOS

- Areas sub-urbanas. (Asentamientos Urbanos)

SUELOS URBANOS.

- Áreas urbanas.
- Áreas de Expansión Urbana

-

Sección 1a.

Artículo 38 .Zonas de Protección. Son zonas de Protección aquellas áreas que ameritan ser conservadas o protegidas por razones ecológicas o culturales y que se caracterizan por su relieve de ondulado a escarpado, con suelos predominantemente pedregosos y superficiales, de mediana a baja calidad agrológica, con clima de altas precipitaciones, bajas temperaturas, intensa radiación solar, con vegetación de tipo nativo y baja altura.

Las zonas de protección son las que aparecen delimitadas en el Mapa de Zonificación de los Usos del Suelo que hace parte de este acuerdo.

Artículo 39.Subzona Forestal: Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se reservan para ser destinadas al mantenimiento o restablecimiento de la vegetación nativa protectora o al establecimiento de plantaciones forestales protectoras, o protectoras productoras o productoras.

Se distinguen las siguientes áreas de protección forestal:

Áreas Forestales Protectoras.

Es una área destinada básicamente a la preservación con el fin de garantizar la intangibilidad y la perpetuación de los recursos naturales dentro de los espacios específicos, se caracteriza porque en sus suelos hay presencia de bosques nativos propios de la zonas de amortiguación o de ecosistema

boscoso. Estas áreas se delimitan en el mapa de usos del suelo que hace parte de este acuerdo.

Su finalidad exclusiva es la protección de aguas, suelos, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

Uso Principal: Conservación de flora y recursos conexos.

Uso Compatible: Recreación contemplativa, Rehabilitación Ecológica e investigación controlada.

Usos Condicionados: Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios como gomas, resinas u otros para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas.

Establecimiento de plantaciones forestales protectoras o protectoras-productoras, en zonas desprovistas de cobertura vegetal nativa.

Aprovechamiento persistente de las plantaciones protectoras-productoras que se establezcan.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, mineros, industriales, urbanísticos, institucionales, y actividades como quema y tala de vegetación nativa, caza, pesca, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental.

Artículo 40. Los predios ubicados en áreas de reserva forestal no pueden ser loteados con fines de construcción de viviendas ni subdivididos por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar (UAF) que determine el municipio. Puesto que el uso legal permitido en dichas áreas es el forestal, no podrá alejarse su destinación a otros fines para fragmentarlos en extensiones menores acogiéndose al artículo anterior.

Áreas Forestales Protectoras-Productoras.

Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales,, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Uso Principal: Conservación y establecimiento forestal.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos Condicionados: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimientos de infraestructura para los usos compatibles.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, minería, industriales, urbanización, tala y pesca

Artículo 41. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas arroyos, lagos lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general. Son franjas 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, arroyos sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general. Tales como: Microcuencas: Río Seco, Tolomo, Río Pinzaima, Río Conde, Quebrada el Palmar, quebrada Salsipuedes, quebrada el Tigre, con tosos sus afluentes y nacimientos..

Uso Principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos Compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos Condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación y desagüé 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.

Sección 2

ARTICULO 42. ZONAS AGROPECUARIAS. Son aquellas áreas destinadas a los usos de agricultura y/o ganadería.

ARTICULO 43. AREAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL. Son aquellas áreas 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 20% del predio para uso forestal protector productor para promover la formación de la malla ambiental, este 20% puede estar representado por cercas, áreas específicas del predio con valor ambiental.

Usos Compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural,

Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras..

Usos Condicionados: Selvicultura, cultivos de flores, granjas porcinas, granjas avícolas y cu0nículas, embalses, recreación general y cultural, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales para construcción de vivienda campestre siempre y cuando estas subdivisiones no sean menores a las autorizadas por el municipio..

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada, anteras, gravilleras, minería a cielo abierto, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera y loteo con fines de construcción de vivienda

ARTICULO 44. AREAS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO O SEMIINTENSIVO. Son aquellas áreas de mediana capacidad agrológica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulados, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

Estas subzonas se identifican en el Mapa de Zonificación de los Usos del Suelo.

Uso Principal: Agropecuario tradicional a semimecanizado y forestal se debe dedicar el 15% del predio para uso forestal protector productor para promover la malla vial ambiental

Usos Compatibles: Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas, vivienda del propietario .

Usos Condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, embalses, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales para vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a la autorización por parte del municipio para tal fin.

Usos Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

Parágrafo: Para todos los cultivos que se desarrollen bajo invernadero requieren presentación previa de declaratoria de efecto ambiental y permiso de localización de La C.A.R. En Cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán de la siguiente forma:

a.Área cubierta por invernaderos y sus complementarios 60%

- b. Área en barreras perimetrales de aislamientos Forestales 10%.
- c. Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo Globo 30%

ARTICULO 45. En las zonas de reserva agrícola que se creen por el Municipio conforme al Decreto Ley 1333 de 1986, no se admitirán parcelaciones

Sección 3

ARTICULO 46 AREAS DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA. Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo urbano o rural. El desarrollo de la actividad ecoturística se realizará de conformidad con lo establecido en la ley 300 de 1996. Se define estas áreas en el Cerro de Teresa

Uso Principal: Recreación Pasiva.

Uso Compatible: Actividades campestres diferentes a vivienda.

Usos condicionados: Establecimientos de Instalaciones para los usos compatibles.

Usos Prohibidos: Todos los demás incluidos los de vivienda campestre.

ARTICULO 47. SUELOS SUBURBANOS. Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 48 Para el municipio de Vergara se delimitan como suelos suburbanos a: Córcega, Cerinza, Guacamayas y Villa-Olarte. Ver Mapa No. 5,12,13,14,15.

Las **áreas Suburbanas** previstas en el EOT, se someterán a la normatividad y reglamentación que tienen la finalidad de establecer directrices y normas para el mejoramiento integral, delimitación y amojonamiento y planificación de la actividad constructiva de conformidad con las normas superiores, teniendo en cuenta la prioridad de proteger el borde rural.

ARTICULO 49. - AREAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PUBLICOS

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: Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable y residuales plaza de ferias y exposiciones, sistema de tratamiento de residuos sólidos..

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

Usos Condicionados: Embalses, infraestructura de saneamiento, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

Usos Prohibidos: Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

El municipio previo estudio, como estrategia alternativa al proyecto regional para el manejo de residuos sólidos, debe comprar un predio que ofrezca garantías técnicas para su establecimiento y que se ubicará en un área demarcada en el mapa de usos del suelo..

Artículo 50 Para efectos de usos institucionales, proyectos de interés general y servicios a la comunidad incluyendo los clubes sin vivienda, se podrá autorizar cambio de uso del suelo, hasta en un 30% del área total del predio, en las zonas donde estos usos estén considerados como compatibles o condicionados y se considerará una menor extensión según el caso.

ARTICULO 51. SUBZONAS DE EXPLOTACIÓN CON FINES DE REHABILITACIÓN GEOMORFOLÓGICA Y ECOLÓGICA. Son aquellas áreas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación antitécnica a que se han visto sometidas, y que además se ubican en áreas de interés ecológico y ambiental.

Uso Principal: Adecuación de minas a cielo abierto, canteras, gravilleras y similares, con fines exclusivos de rehabilitación morfoecológica.

Usos Compatibles: Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación ecológica y ambiental.

Usos Condicionados: Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y embalses.

Usos Prohibidos: Durante la etapa de adecuación morfológica se prohíbe la recreación general y cultural, centros vacacionales, servicios, urbanos y suburbanos y vías.

Sección 4.

De las parcelaciones Rurales con fines de construcción de vivienda campestre.

ARTICULO 52. En el desarrollo de las parcelaciones rurales se debe tener en cuenta que estas producen un gran deterioro ambiental asociado con el uso del agua y la disposición de residuos sólidos y se tendrá en cuenta los siguientes puntos:

a. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo como unidades indivisibles. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de Una (1) Hectárea.

b. Dado su el elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y la disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, el municipio expedirá el respectivo concepto de uso del suelo, si es compatible, condicionado o prohibido y remitirá a la Corporación Autónoma regional para la aprobación de la respectiva licencia ambiental.

ZONA O SUBZONA	OCUPACION MAXIMA DE CONSTRUCCION CON RELACION AL AREA DEL PREDIO	
	DISPERSAS	AGRUPADA
SUBZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	15%	20%
SUBZONA AGROPECUARIA SEMIMECANIZA OSEMINTENSIVA	15%	20%
ZONA DE RECREACIÓN	15%	30%

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.

c. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de los recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final. La parcelación deberá manejarse como un sólo globo de terreno con reglamento de copropiedad.

d. Presentar a la Corporación el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con los términos de referencia suministrado por la Entidad.

IV

PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS

ARTICULO 53. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que este utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para los usos **condicionados** de este Acuerdo, deberá solicitar al municipio la certificación de factibilidad de uso y entender lo correspondiente a entidades de orden superior sin prejuicios de los tramites que deba cumplir ante otras instituciones y sin que se exima de la obtención de permisos y licencias otorgadas por autoridades competentes.

ARTICULO 54. La expedición de la certificación de factibilidad no exime a su titular de obtener las licencias de construcción y funcionamiento que expedirá el municipio y sin las cuales no podrá iniciar la construcción de las obras.

ARTICULO 55. La certificación de la factibilidad de uso no podrá ser invocado para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieren incurrir los permisionarios.

ARTICULO 56. Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo certificado de factibilidad de uso, el responsable será sancionado de acuerdo a la ley.

ARTICULO 57. En materia de notificaciones, recursos y pruebas se aplicarán las disposiciones del Código Contencioso Administrativo Decreto 01 de 1984 y demás disposiciones que regulen la materia.

CAPITULO V

De las vías Rurales

ARTICULO 58. AREAS DE CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES. . Son áreas aledañas a las vías que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así: En franjas de 200 metros de ancho a lado y lado de la vía, a partir del borde de la vía, Calzada de desaceleración y parque, Aislamiento ambiental de 15 metros a partir del borde de la calzada.

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

Uso Principal: Servicio 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 de carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la en la ley 140 de 1997.

Usos Prohibidos: Minería y parcelaciones.

Artículo 59. Las vías rurales del municipio para este acuerdo y para los proyectos que se deriven de el se clasifican de la siguiente manera y se encuentran identificada en el mapa vial No 4.

Vía Regional Primaria - (VRP) V1

Es aquella que por su función de interconectar centros urbanos, permite el tráfico de vehículo livianos y pesados, así mismo vincula el área urbana con otros centros de servicio de municipios vecinos, conecta entre sí los centros urbanos cuya población urbana sea mayor de 20000 habitantes o con los centros urbanos que fluctúen entre 5000 y 20000 habitantes.

Vía Regional Secundaria - (VRS) V2

Conecta entre sí los centros Urbanos cuya población urbana fluctúe entre 5000 y 20000 habitantes con los centros urbanos cuya población sea menor de 5000 habitantes y con las vías Regionales secundarias VRP.

Vía de penetración rural (VPR)

Su función principal es conectar el casco urbano con las veredas y/o caseríos del Municipio, conectando así las vías VRP y VRS con las veredas municipales.

Vía Secundaría Rural (VSR)

Su función es servir de enlace a sitios de interés con de las veredas con las vías de penetración rural, o enlazar dos vías de penetración rural VPR

ARTICULO 60 La clasificación de las vías en el área rural y sus especificaciones estarán reguladas así:

CLASIFICACION VIA	ESPECIFICACIONES
VIAS REGIONALES	
Vía Regional Primaria VRP	Según especificación Mins. Transportes
Vía Regional Secundaria VRS	Calzada mínima 12m Berma. 1m

	La distancia mínima para los cultivos es de un metro a partir del borde de la vía y 10m para construcción de vivienda..
Vía de penetración Rural VPR	Calzada: ancho mínimo 6m. Berma: 1m Cuneta: 0.50m. La distancia mínima para la construcción de vivienda será de 10m medidos desde el centro de la vía.
Vía Secundaria Rural VSR	Calzada: Ancho mínimo 5m. Berma: 1m Cuneta: 0.50 cm La distancia mínima para la construcción de vivienda será de 10m medidos desde el centro de la vía.

Artículo 61. Los caminos hacen parte de la malla de comunicaciones de Vergara y por ende se deben proteger, conservar, esta red de caminos tendrán las siguientes Normas Generales:

1. Un metro de Aislamiento lateral, medido del borde del camino , para cultivos.
2. 3 metros medidos del borde del camino, para vivienda.

TITULO III

COMPONENTE URBANO DEL PLAN

CAPITULO I ASPECTOS GENERALES

Artículo 62- CARACTER DE LAS NORMAS.- Las normas consignadas en los capítulos siguientes del presente Titulo tiene el carácter de normas generales y por tanto una vigencia mínima de seis (6) años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, por lo tanto no podrán ser revisadas, modificadas o derogadas con anterioridad a la vigencia de este plazo, salvo que medie una revisión total o parcial de Plan Ordenamiento Territorial .

Las normas contenidas en el titulo IV, así como aquellas que desarrollen o complemente la normativa del presente Acuerdo, tendrán el carácter de normas urbanísticas complementarias y por tanto una vigencia de al menos tres (3) años por lo cual no podrán ser revisadas, modificadas o derogadas con anterioridad a la vigencia de este plazo, salvo que medie una revisión total o parcial del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 63.- DEFINICION DEL COMPONENTE URBANO.- El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas

Artículo 64.- POLITICAS DE MEDIANO PLAZO.-Las políticas de ocupación y uso de suelo urbano y de expansión urbana que se desarrollaran conforme a lo dispuesto en el componente de este Plan de Ordenamiento Territorial se orientara con los siguientes criterios.

- 1.Será política general del municipio, estimular la construcción de vivienda en áreas libres, localizadas dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal.
- 2.Las licencias de construcción seguirán los procedimientos y sanciones de acuerdo a la normatividad generada por el plan de ordenamiento territorial.
- 3.Será política del municipio incentivar la construcción de vivienda de interés social.

4. Todo proyecto que se desarrolle deberá consultar las normas generales y políticas de desarrollo del Esquema de Ordenamiento territorial.E.O.T.
5. Incentivar el desarrollo de áreas vacantes , el uso más intenso de zonas subutilizadas y localización de centros de servicio para la comunidad.
6. Establecer prioridades en la ejecución de sistemas viales proyectados; evitando generar problemas socio-económicos.
7. Crear, recuperar e identificar espacios públicos en el municipio.
8. Controlar el crecimiento de los asentamientos Urbanos desarrollados.

Artículo 65.- OBJETIVOS.- Los objetivos del ordenamiento del suelo urbano y de expansión urbana son los siguientes:

1. Reglamentación del uso del suelo Urbano.
2. Identificación de predios con destino a vivienda de interés social.
3. Estimular las actuaciones urbanas integrales en las cuales confluyan iniciativas para la ejecución de programas de vivienda de interés social.
4. Crear, recuperar e identificar espacios públicos en el municipio de VERGARA.
5. Ordenar las actividades urbanas.
6. Definir el perímetro urbano del municipio.
7. Tratamiento de aguas residuales.

Artículo 66.- METAS.- Son metas del ordenamiento territorial municipal en el mediano plazo las siguientes:

1. Desarrollar el área de expansión urbana.
2. Aplicar la normatividad en las nuevas urbanizaciones y licencias de construcción que se lleven a cabo..
3. Fortalecer la oficina de planeación como el organismo técnico y regulador de la actividad constructora.
4. Legalización de proyectos urbanísticos ajustados a normas que se deriven de este plan de ordenamiento.
5. Organizar el tráfico y estacionamiento del transporte urbano e intermunicipal.
6. Plan Maestro de alcantarillado.
7. Adecuación de lote para vivienda de interés social.
8. Estudio para planta de tratamiento de aguas residuales.
9. Remodelación y adecuación de ancianato municipal.

Artículo 67.- ESTRATEGIAS.- Para lograr los objetivos del plan, la administración municipal tendrá en cuenta las siguientes estrategias.

1. Propiciar vínculos estrechos de mercadeo y relaciones culturales cabecera municipal, caseríos Cerinza , Córcega, Guacamayas Villa-Olarte y los municipios vecinos.
2. Desarrollo del área de expansión Urbana aplicando criterios de las cargas y beneficios establecidos por la ley 388.
3. Conservación del equipamiento de servicios como apoyo al proceso productivo.
4. Estimular la ocupación ordenada en las áreas no desarrolladas de la zona urbana.
5. Pavimentación vía Nocaima Vergara, Nimaima -Vergara.

CAPITULO II NORMAS URBANISTICAS GENERALES

Artículo 68. DE LAS NORMAS. Para efectos de la aplicación de las normas se determinan tres niveles de reglamentación general así:

- a. **Normas Urbanas y de Espacio público.** Son las aplicadas a toda el área delimitada por el Perímetro Urbano.
- b. **Normas Arquitectónicas.** Son las aplicadas a todos los inmuebles del área delimitada por el Perímetro Urbano.
- c. **Normas de Usos** Son aquellas que se aplican específicamente a cada uno de los sectores delimitados, como áreas de actividad.

Artículo 69.- DE AREAS DE ACTIVIDAD. MAPA 7- Se entiende por áreas de actividad la zonificación del territorio clasificado como suelo urbano y de expansión, según sus uso y actividad predominante y corresponde a las señaladas en el Mapa No. 7, que tendrán las siguientes características:

- a) Área de Actividad Institucional Especializada. (A.A.I.E).
- b) Área de actividad Comercial A.A.C.
- c) Área de Actividad Múltiple. A.A.M
- d) Área de Actividad Residencial (Densidad, alta, media y baja) A.A.R (A,M,B)

Artículo 70.- TRATAMIENTOS URBANISTICOS.MAPA 9.

Los tratamientos son los mecanismos normativos que permiten enfatizar y orientar la aplicación de las normas urbanísticas y arquitectónicas en las diferentes zonas de la ciudad, con miras a consolidar su homogeneidad y a preservar las características ambientales, urbanas y de entorno, de manera que a través de las operaciones estratégicas propias de cada uno de ellos se logre la materialización del Modelo

Territorial de Ordenamiento adoptado en este Plan.

Los tratamientos hacen relación a la reglamentación de aspectos de ordenamiento físico, susceptibles de cualificación, gradación, restricción y ordenación y, en general, a aquellos aspectos que admitan diversas formas de regulación del desenvolvimiento de las actividades urbanas, el desarrollo y la actualización de áreas que poseen valores y estructuras.

Los tratamientos que se adoptan para el Plan de Ordenamiento Territorial son los siguientes: y se delimitan en el mapa No.

9

1. Zonas con tratamiento Desarrollo
2. Zona con tratamiento Consolidación.
3. Zona con tratamiento de Rehabilitación
4. Zona de tratamiento de riesgo por deslizamiento

Artículo 71. Tratamiento de desarrollo.

El tratamiento de desarrollo es el determinado para orientar, a través del proceso de urbanización, la incorporación de predios urbanizables no urbanizados al desarrollo urbano de la ciudad. Es aplicable en las áreas urbanas, de expansión y suburbanas localizadas en el suelo rural.

El proceso de urbanización se define como la actuación urbanística encaminada a dotar los predios de las condiciones de infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamiento colectivo de interés público o social, para su construcción .

Aplicación del tratamiento de desarrollo

Serán objeto de la aplicación del tratamiento de desarrollo, los inmuebles que cumplan con las siguientes características:

-Predios aptos para el desenvolvimiento de los usos urbanos, identificados como grandes vacíos urbanísticos en el mapa de usos, susceptibles de ser sometidos al proceso de urbanización, con el fin de que se provean de la infraestructura urbanística necesaria para su edificación. Se excluyen de esta clasificación los predios a los cuales se les haya expedido licencia de urbanización, siempre y cuando ésta se encuentre vigente.

Predios clasificados con otros tratamientos, que no hayan realizado las cesiones de espacio público ni construido las obras de infraestructura. Mediante el proceso de urbanización se les dotará de estos elementos, correspondiéndole como normas urbanísticas y arquitectónicas las del tratamiento donde se encuentren.

Predios ubicados en las áreas previamente programadas como suelo de expansión, cuyo desarrollo sea concertado o determinado en los programas de ejecución que conforman el Plan de Ordenamiento. Serán considerados dentro de las previsiones del crecimiento de la ciudad y provistos de la dotación urbanística, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo, mediante la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios.

Los suelos suburbanos incluidos dentro del suelo rural, que previamente hayan surtido el proceso de incorporación, siempre que se cumplan las restricciones de uso, intensidad y densidad y se garantice el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Estas áreas solo se podrán incorporar al perímetro urbano, con el tratamiento de desarrollo, cuando los suelos urbanos y de expansión se hayan consolidado y agotado.

Artículo 72. Tratamiento de consolidación.

El tratamiento de Consolidación tiene como objetivo concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados o susceptibles de incentivarse, de acuerdo a condiciones morfológicas del espacio urbano, buscando coherencia entre la intensidad y tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para que los particulares puedan actuar libremente, de acuerdo lo establecido por las normas.

Cuenta en su reglamentación con una normativa que estimula la generación de espacio público y una densificación que permita aprovechar el potencial de desarrollo predial, previendo por sí mismo el equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

Dentro de este tratamiento la definición de usos del suelo responderá, en primer lugar, al modelo de ordenamiento adoptado por el presente Acuerdo y, en segundo lugar, a las características de las áreas, pudiendo retomarse los usos originales en casos específicos. Este tratamiento permite una gama más amplia de usos, incluyendo las exigencias para controlar el impacto que generen sobre el espacio urbano o que ejerzan unos sobre los otros.

Artículo 73. Tratamiento de Rehabilitación. Son áreas urbanas que a pesar de estar desarrolladas, merecen ser rehabilitadas, complementadas en servicios públicos, andenes, densidad, altura de construcciones y vías. Generalmente estas áreas fueron construidas sin ningún tipo de planeación y es preciso desarrollar proyectos para su mejoramiento.

Artículo 74. Tratamiento de riesgo por deslizamiento: Este tipo de tratamiento se establece para hacer un mejoramiento del área, reubicación de predio, medidas de prevención y mitigación.

CAPITULO III

Normas Urbanas y de Espacio Público

Artículo 75 Trazado urbano. En el área Urbana debe preservarse el trazado urbano existente y el contorno de las manzanas que lo conforman.

Artículo 76 Paramentación En las construcciones nuevas que se levanten debe respetarse un retroceso establecido de 1.60 m a partir del lindero del predio.

Parágrafo. No se permiten los avances sobre el espacio público con cualquier volumen.

Artículo 77 Intervenciones en el espacio público. Las intervenciones en calzadas y andenes en el área urbana deben ceñirse a especificaciones diseñadas en el plan vial. Las intervenciones deben contar con la aprobación de Planeación municipal.

Artículo 78 Calzadas. Por razones de instalación de redes de servicios o similares fuere necesario romper la calzada, esta tendrá que ser reconstruida por el contratista, el usuario o empresa de servicios públicos, con el mismo material y dejarlo en las condiciones encontradas.

Artículo 79 Andenes Todo proyecto de adecuación, ampliación o construcción nueva, tanto de entidades oficiales como de particulares, debe contemplar la reparación obligatoria de los elementos del espacio público que se deterioren durante la ejecución de la obra o a causa de ella.

Parágrafo 1. La reparación de andenes debe mantener la continuidad en la altura y tratamiento, sin cambios de nivel ni de dimensión.

Parágrafo 2. Para facilitar el acceso de vehículos al interior de predios que lo requieran, se deben estudiar soluciones que no impliquen la construcción de tramos que alteren en forma brusca la continuidad en los andenes.

Artículo 80 Plazas, Parques y Plazoletas. No se permite la construcción de volúmenes sin la aprobación respectiva. Cualquier propuesta de diseño en estos espacios debe someterse a aprobación previa de la oficina de Planeación municipal, se prohíbe la ocupación de estos espacios públicos para el estacionamiento de vehículos, reparación de automotores, disposición de materiales para la construcción, disposición de basuras o cualquier otra actividad similar por parte de los particulares.

Artículo 81 Arborización Se debe conservar la arborización existente en las zonas de protección ambiental y de espacio público.

Parágrafo 1 Cuando una ampliación o una construcción nueva afecten la arborización existente en el predio, se debe solicitar a la Oficina de Planeación del Municipio o la entidad competente el permiso para su tala. Este se otorgará siempre y cuando se encuentre justificación plena del hecho. Este es un requisito indispensable para la expedición de la licencia.

Parágrafo 2 La tala sin permiso de un árbol que hace parte del conjunto paisajista en el área urbana ocasionará las sanciones determinadas por la entidad competente y las entidades departamentales encargadas de la conservación de los recursos naturales. En caso de que la arborización sea un peligro para el inmueble o impida su desarrollo interior, puede ser talada con la autorización de la entidad competente.

Artículo 82 Amoblamiento Urbano El amoblamiento urbano comprende elementos de señalización, bancas, teléfonos públicos, canecas para la basura, postes de iluminación, pérgolas de protección solar y otros elementos destinados a facilitar el uso de los espacios públicos. Se permite su localización en plazas, parques, calles peatonales y andenes, siempre y cuando no se obstaculice la libre circulación de peatones y responda a proyectos de mejoramiento de los espacios públicos del área urbana

Parágrafo Se prohíbe la colocación de casetas de ventas en los espacios públicos hasta tanto la Alcaldía Municipal no reglamente adecuadamente su localización, previa aprobación del consejo territorial de Planeación.

Artículo 83 Infraestructura y Redes de energía y teléfonos. Se recomienda que las redes aéreas contemplen las normas mínimas de seguridad, se colocaran evitando la tala y mutilación de árboles, además la ubicación de postes y cajas no debe incomodar el tráfico de peatones y vehículos.

Artículo 84 Iluminación de fachadas. En todo proyecto debe contemplarse la colocación de iluminación exterior de la fachada. Esta iluminación debe colocarse sobre el plano de fachada o suspendida del alero.

Artículo 85 Señalización vial. La señalización vial se adosará a las fachadas y será ordenada por la Alcaldía Municipal a través de la Oficina de Planeación.

Artículo 86 Colocación de postes, vallas, avisos y similares. En los inmuebles institucionales no se permite la colocación,

anuncios, vallas, avisos luminosos, pasacalles o similares, tampoco se permiten las vitrinas y muebles de exhibición. En los demás predios e inmuebles se permite la colocación de avisos siempre y cuando estos se adhieran a la fachada, no excedan el área de 0.60 metros cuadrados por predio y no se coloquen contra vanos de puertas o ventanas, bardas, ni suspendidos de los aleros, balcones y/o cubiertas. La altura máxima del borde superior del aviso es de 2.50 metros, medidos desde el nivel del andén. Además la ubicación de postes y cajas de inspección no debe incomodar el tráfico de peatones y vehículos.

Parágrafo 1 Sólo se permite la colocación de un aviso por establecimiento comercial o institucional. En los predios de esquina se permitirá la colocación de dos avisos, uno en cada cara del inmueble.

Parágrafo 2. La alcaldía municipal se reserva la autorización para colocar pancartas y pasacalles en sitios fijados por la administración, cumpliendo con los requisitos de ser removibles, área no mayor de cuatro (4) metros cuadrados, de ocupación temporal, que no atenten contra el bienestar de la comunidad

Artículo 87 Bardas y cerramientos. Los solares y los lotes sin construir en la zona Urbana se cerraran con bardas cuya altura no exceda la de las construcciones de un piso colindantes, o cuando no las hay, la de 2.50 metros.

Parágrafo En las nuevas construcciones, las bardas y cerramientos se debe dar preferencia a la continuidad de los paramentos con la localización sobre ellos del cuerpo principal de las nuevas edificaciones.

Artículo 88 Tráfico y estacionamientos. La Alcaldía Municipal debe establecer las regulaciones del tráfico en las calles del Sector Centro, y el estacionamiento no reglamentado de vehículos en las calles. La Alcaldía Municipal debe establecer las regulaciones de estacionamiento de vehículos en el espacio público, en especial en lo referente a buses, busetas, camiones, chivas, taxis y otros vehículos de transporte público.

CAPITULO IV Normas de Usos

Sección 1

Artículo 89 Usos. Para efectos de la asignación de usos se ha jerarquizado los usos en Usos Principales, Usos compatibles y usos prohibidos.

Uso principal. Es aquel uso que generaliza el espacio y que históricamente por su ubicación estratégica genera una vocación del suelo y crea una área de influencia que lo identifica como tal.

Uso Compatible. Es aquel uso que se puede generar en armonía con otros usos y que no distorsiona la finalidad de la ocupación.

Uso prohibido. Es aquel que contradice la armonía ambiental, cultural y socioeconómica de los demás usos y que son incompatibles por naturaleza y funcionalidad.

Artículo.90 Uso Principal Residencial. Es aquel propio de la habitación. Se clasifican en tres grupos así:

Grupo 1. Residencial de densidad alta. Son áreas en las cuales se desarrollaran proyectos urbanísticos que presenten un alto grado de densificación, se considera alta densidad cuando la densidad de ocupación supera 72 metros cuadrados de terreno por vivienda. Esta área no está definida para el municipio de Vergara, pero sirve de referencia para proyectos futuros.

Grupo 2. Residencial de densidad media. Son áreas que tienen un índice de habitabilidad medio, por las condiciones de terreno y proyecciones de servicios públicos, La densidad de ocupación supera los 98 metros cuadrados de terreno por predio destinado a la vivienda. La ubicación espacial se encuentra en la cartografía temática que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial. mapa de usos del suelo.

Grupo 3 Residencial de densidad baja Se caracterizan por tener un índice de habitabilidad bajo, su uso es netamente residencial, su densidad de ocupación supera los 128 metros cuadrados de terreno por predio destinado a la vivienda. La ubicación espacial se encuentra en la cartografía temática que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial en el mapa de usos del suelo.

Artículo 91 Uso Principal Comercial. Es aquel destinado al intercambio de bienes y servicios. Se distinguen dos grupos, según su magnitud e impacto.

Grupo 1 Local de bajo impacto ambiental y urbanístico, compatible con la vivienda, sin instalaciones especializadas y sin requerimientos especiales de cargue y descargue. Incluye las ventas al detal de alimentos de belleza y peluquerías, remontadoras de calzado, agencias de lavanderías y hostales, cafeterías, servicios personales, droguerías, librerías, electrodomésticos, agencias de viaje, bancos, consultorios, funerarias etc..

Grupo 2 Urbano de mediano impacto ambiental y Urbanístico, poco compatible con la vivienda, que requiere una mayor especialización en instalaciones y con mayores requerimientos de cargue y descargue incluye bodegas, venta de maquinaria, y billares, servitecas, hoteles, venta de licores etc

Artículo 92 .Uso Principal Institucional Es aquel propio de los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad urbana. Según el tipo de servicio, puede ser administrativo, educativo, asistencial, cultural, de seguridad y de culto religioso. De esta manera se clasifican en:

1. Institucional especial. Son establecimientos considerados especiales por su carácter único dentro de la ciudad y que por la magnitud de sus actividades, producen impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona., a este grupo pertenecen las plazas de mercado, centrales de abasto, mataderos, coliseo de ferias, estadios, coliseos, terminales de transporte, cementerios, basureros, estaciones de bomberos.

Artículo 94 Como las actividades urbanas se agrupan en áreas homogéneas específicas , es necesario definir en el espacio unas áreas de actividades, las cuales manejan usos de suelo compatibles.

Sección 2

NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS DE ACTIVIDAD

Artículo 95 Del Área de actividad Institucional Especializada. A.A.I.E. Estas áreas pueden tener usos compatibles con el comercial grupo uno, Residencial grupo 2, Están reguladas por las siguientes normas:

Área de lote mínimo. El área de lote mínimo será de 120 metros cuadrados

Frente Mínimo: El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 8 metros.

Relación frente-fondo. La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 1.5

Altura de las edificaciones: La altura máxima permitida para las construcciones residenciales será de dos (2) pisos, para otro tipo de usos la oficina de Planeación Municipal

determinará la altura de acuerdo a las condiciones del terreno, al proyecto en si y la vía de acceso al predio.

Área de Ocupación El área de ocupación máxima de la construcción oscilará entre un 50% y un 60% con respecto al área total del terreno

Aislamientos: No se exigen

Antejardines El fondo mínimo de los antejardines será de dos (2) metros.

Voladizos Las construcciones que tengan una altura mayor a un (1) piso deberán dejar un voladizo no menor de 0,70 mts.

Retrocesos: 1.60 metros a partir del sardinel.

Artículo 96 De las áreas de actividad comercial A.A.C Estas áreas pueden tener usos compatibles con Residencial grupo 1 , Industria liviana. Están reguladas por las siguientes normas:

Área de lote mínimo. El área de lote mínimo será de 72 metros cuadrados

Frente Mínimo: El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 6 metros.

Relación frente-fondo. La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 1.5

Altura de las edificaciones: De acuerdo a las características del área se permitirán alturas libres teniendo en cuenta la vía sobre la cual tiene frente el lote y el proyecto que se desarrolla.

Área de Ocupación El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 70%

Retrocesos. En la demarcación emitida por la oficina de planeación Municipal se determinaran los retrocesos, que no serán menores de 1.60 metros a partir del sardinel.

Aislamientos: Se exigirán aislamientos:

- Aislamientos Laterales que empaten con las construcciones vecinas .
- Aislamiento Posterior de 4 cuatro metros de fondo.

Antejardines No se exigen.

Voladizos No se exigen

Artículo 97 De las áreas de actividad múltiple Estas áreas pueden tener usos compatibles con Residencial grupo 2,, Industria liviana, institucional , comercial grupo dos. Están reguladas por las siguientes normas:

Área de lote mínimo. El área de lote mínimo será de 72 metros cuadrados

Frente Mínimo: El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 6 metros.

Relación frente-fondo. La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 1.5

Altura de las edificaciones: De acuerdo a las características del área se permitirán alturas libres teniendo en cuenta la vía sobre la cual tiene frente el lote y el proyecto que se desarrolla.

Área de Ocupación El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 80%

Retrocesos. No se exigirán

Aislamientos: Se exigirán aislamientos:

- Aislamientos Laterales que empaten con las construcciones vecinas .
- Aislamiento Posterior de tres metros de fondo.

Antejardín No se exigen.

Voladizos No se exigen

Artículo 98. De las áreas de actividad residencial de densidad alta. Los usos compatibles con estas áreas son el institucional grupo Uno. Las normas que regulan estas áreas son:

Área de lote mínimo. El área de lote mínimo será de 72 metros cuadrados

Frente Mínimo: El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 6 metros.

Relación frente-fondo. La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 2

Altura de las edificaciones: Las construcciones no tendrán una altura superior a dos(2) pisos, en casos especiales se permitirá mayor altura de acuerdo a las condiciones del

terreno el proyecto y las especificaciones de la vía sobre la cual tenga frente el lote.

Área de Ocupación El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 70%

Retrocesos. . En la demarcación emitida por la oficina de planeación Municipal se determinaran los retrocesos, que no serán menores de 1.60 metros a partir del sardinel.

Aislamientos: Cumplirán con las siguientes condiciones:
-Aislamientos Laterales que empaten con las construcciones vecinas .
-Aislamiento Posterior mínimo de tres a cuatro metros de fondo.

Antejardines No se exigen

Voladizos. No se exigen

Artículo 99 De las áreas de actividad residencial de densidad media.. Las normas que regulan estas áreas son:

Área de lote mínimo. El área de lote mínimo será de 98 metros cuadrados

Frente Mínimo: El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 7 metros.

Relación frente-fondo. La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 2

Altura de las edificaciones: Las construcciones no tendrán una altura superior a dos(2) pisos, en casos especiales se permitirá mayor altura de acuerdo a las condiciones del terreno el proyecto y las especificaciones de la vía sobre la cual tenga frente el lote.

Área de Ocupación El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 60%

Retrocesos En la demarcación emitida por la oficina de planeación Municipal se determinaran los retrocesos, que no serán menores de 1.60 metros a partir del sardinel.

Aislamientos. No se exigen.

Antejardines. El fondo mínimo de los antejardines será de dos(2) metros.

Voladizos. Las construcciones que tengan una altura mayor a un piso se permitirá un voladizo máximo 0.70 mts.

Artículo 100 De las áreas de actividad residencial de densidad baja.. Las normas que regulan estas áreas son:

Área de lote mínimo. El área de lote mínimo será de 128 metros cuadrados

Frente Mínimo: El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 8 metros.

Relación frente-fondo. La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 2

Altura de las edificaciones: Las construcciones no tendrán una altura superior a dos(2) pisos, en casos especiales se permitirá mayor altura de acuerdo a las condiciones del terreno el proyecto y las especificaciones de la vía sobre la cual tenga frente el lote.

Área de Ocupación El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 50%

Retrocesos En la demarcación emitida por la oficina de planeación Municipal se determinaran los retrocesos, que no serán menores de 1.60 metros a partir del sardinel.

Aislamientos No se exigen

Antejardines. El fondo mínimo de los antejardines será de tres (3) metros.

Voladizos. Las construcciones que tengan una altura mayor a un piso deberán dejar un voladizo no inferior a 0.70 metros.

Artículo 101 La reglamentación de usos en el área urbana rige por las condiciones planteadas en los mapas temáticos de usos del presente acuerdo que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 102 La aprobación de la licencia de funcionamiento para usos comerciales, institucionales e industriales debe contar con el visto bueno de la oficina de Planeación y en casos especiales del consejo territorial de Planeación.

Artículo 103 Cualquier uso que contravenga las normas establecidas o que cause molestias a los vecinos por falta de prevención adecuada de ruidos, humos, olores y por el manejo inadecuado de residuos puede ser denunciado por la ciudadanía

ante la administración municipal, para que esta adopte las medidas correctivas del caso.

CAPITULO V

Normas Arquitectónicas Generales.

Artículo 104 Unidades arquitectónicas. Se entiende como unidad arquitectónica la edificación originalmente completa e independiente construida en un predio debidamente delimitado y registrado en el Catastro Municipal, que presenta unidad tipológica estructural y formal evidente en sus fachadas y cubiertas.

Parágrafo La subdivisión de un predio que haya afectado una unidad Arquitectónica existente no genera unidades nuevas a menos que estas reúnan las condiciones expuestas previamente. Un local comercial o un cuarto interior no es una unidad arquitectónica completa. Al subdividirse catastralmente una Unidad Arquitectónica, los predios resultantes deben acatar las normas previstas para la Unidad preestablecida.

Artículo 105 Subdivisión de predios. En caso de presentarse subdivisión de predios se establece como área mínima resultante la dispuesta en esta reglamentación de acuerdo a la densidad

Parágrafo 2 No se permiten subdivisiones que dejen predios sin acceso directo desde la calle.

Artículo 106 Volumetría y empates. En todo proyecto para una nueva construcción se recomienda seguir el perfil volumétrico regular de las construcciones existentes en el sector y evitar perfiles irregulares o asimétricos, cambios de altura y otros accidentes similares.

Artículo 107 Escalonamiento volumétrico. Cuando un predio de lote vacío sin construir se encuentre entre dos edificaciones de diferente altura una mayor que otra, la determinación de la altura de la fachada de la nueva construcción debe basarse en la línea intermedia entre las alturas de los aleros existentes, produciendo un escalonamiento volumétrico. Esta norma se aplica tanto en calles planas como en calles inclinadas.

Artículo 108 Culatas Las culatas resultantes de la diferencia de alturas entre edificaciones ocasionada por la topografía o de la separación volumétrica de las mismas deben ser tratadas con los mismos materiales de las fachadas de la edificación.

Artículo 109 Fachadas. La alcaldía municipal ordenará el enlucimiento de las fachadas fijando las normas, plazos y sanciones.

Artículo 110 Tanques de agua. Los tanques de agua de los inmuebles deben localizarse de tal manera que no sobresalgan de la cubierta y que no sean visibles desde la calle. Para ello es necesario estudiar su localización al interior del predio sin perjuicio de su buen funcionamiento.

Artículo 111 Antenas. Las antenas aéreas deben localizarse en la parte interior de los predios y no deben ser visibles desde la calle.

Artículo 112 Semisótanos Solo se permite la aparición de semisótanos en construcciones nuevas y cuando la topografía del predio lo permita.

Artículo 113 Aislamiento posteriores. Los aislamientos posteriores entre edificaciones se establecen en cada caso de acuerdo con la profundidad del predio y pueden ser de 3 a 4 metros. En caso de edificaciones que tengan aislamientos menores de 3.00 metros antes de la aprobación del presente acuerdo, esos aislamientos no podrán reducirse ni construirse.

Artículo 114 Estacionamientos Privados. En caso de proponerse estacionamientos privados como parte de obras de reestructuración o nuevas construcciones, la necesidad de estacionamientos se debe resolver interiormente, con estudio previo de las aperturas que esta solución requiera.

Artículo 115 Estacionamientos comunales y públicos. Las necesidades de estacionamiento de los residentes y visitantes pueden ser resueltos en forma comunal o en estacionamientos de servicio público localizados en predios sin construir, localizados en el área. Estos estacionamientos deben ser aprobados previamente, deben tener una fachada completamente tratada, una sola puerta de ingreso y salida, tratamiento interior del piso. El servicio de vigilancia es opcional.

CAPITULO VI DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 116 Definición: Se entiende por urbanización la subdivisión de un globo de terreno, ubicado dentro del perímetro urbano, en áreas de uso público, comunal y privado. El área privada está conformada por lotes destinados principalmente para la vivienda y dotados de servicios públicos, aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la respectiva zonificación reglamentada en el presente acuerdo.

Artículo.117 El proceso de Urbanización en el municipio dentro del perímetro urbano o área suburbana deberá diseñarse teniendo en cuenta las siguientes condiciones básicas.

1) Que el terreno donde se proyecte realizar la urbanización esté dentro del perímetro de servicios y perímetro urbano, o en su defecto en áreas de expansión urbana o áreas suburbanas definidas en el Plan de ordenamiento territorial.

2).Que sus especificaciones sean compatibles con la zonificación reglamentada en el presente Acuerdo.

3) Estar alejado de las rondas de ríos y quebradas, de sitios insalubres y terrenos pantanosos, inundables , erosionables y áreas de protección.

4) Ajustar el diseño de las manzanas a las condiciones especiales topográficas que tiene el municipio y aprovechar las características naturales de los suelos para obtener un eficiente, drenaje de las aguas lluvias y un diseño funcional y económico para las redes de servicio público.

5) El lote de las manzanas deberá cumplir con las siguientes características:

a. Acceso inmediato a una vía pública o a un área interior.

b. Posibilidad inmediata de conexión de los servicios básicos.

c. Formas fácilmente deslindables.

d. El área destinada a escuelas o preescolar, deberá vincularse preferencialmente al área verde.

e. El Urbanizador está obligado a ceder al Municipio, todas las áreas que comprenda las vías, tanto vehiculares como peatonales, debidamente construidas.

h. Se evitarán las servidumbres de todo tipo y solamente se permitirán aquellas indispensables para la instalación de redes de servicios.

i. Los lotes de esquina tendrán áreas y dimensiones suficientes como para permitir un tratamiento especial de diseño (un mínimo de 10% más de la superficie del lote tipo).

j. Un lote se puede subdividir en dos o mas partes cuando los lotes resultantes cumplen con las normas de "frentes y áreas" correspondiente al uso, a la zona y a la densidad, en la cual se encuentra ubicado

6 El anteproyecto al igual que el proyecto urbanístico deben ser diseñados y ejecutados bajo la responsabilidad de un arquitecto y/o ingeniero quien deberá acreditar grado y matricula profesional además de estar inscritos ante la Oficina de Planeación Municipal. y se cumplirán estos requisitos mínimos

a. Dentro del límite del Municipio no se permitirán dos o más urbanizaciones o parcelas con el mismo nombre.

b. Solamente se podrá iniciar obras de urbanismo o urbanización, después de haber obtenido la aprobación del proyecto de urbanización y la respectiva licencia de construcción de las obras de urbanismo.

c. Ningún urbanizador podrá iniciar la venta, de lotes sin haber obtenido previamente la aprobación de los planos y la licencia de construcción, como también el "permiso de venta" expedidos por la Alcaldía, debidamente registrado y protocolizar en la Notaria Municipal.

d. Para todas las urbanizaciones se deberá consultar con la Oficina de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazo, la colocación en su predio las placas de coordenadas de segundo orden, que esta Entidad exija. Si por cualquier motivo, estas deberán removerse, se deberá notificar a Catastro su incumplimiento será motivo de multa.

e. En algunas zonas especiales, donde no existe la posibilidad de servicios de acueducto, se podría autorizar el uso de otros medios de abastecimiento, con arreglo a las normas vigentes y con el indispensable visto bueno de las empresas de Servicios Públicos Municipales.

f. Todo urbanizador, deberá poner en conocimiento de los posibles compradores, el estado en que entregará las obras de urbanismo, aclarando las especificaciones de estas; la fecha de terminación, si es por etapas y la limitación y el estado legal, de las áreas de cesión.

**SUBTITULO 1.
De la clasificación**

Artículo 118. Para efectos del presente acuerdo las urbanizaciones tendrán la siguiente clasificación:

TIPO DE URBANIZACION	FORMAS DE USO	DENSIDAD DE VIVIENDA por Ha
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	16 A 30
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	31 A 40
URBANIZACION TRES DENSIDAD ALTA	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	41 A 60

Artículo 119. De los multifamiliares. Las urbanizaciones con forma de uso multifamiliar no se permitirán en el municipio de Vergara.

**Subtítulo 2
De Las Áreas de Cesión.**

Artículo 120 Todo proyecto urbanístico que se adelante dentro del Municipio de deberá ceder a título gratuito a este, un porcentaje del área total del terreno destinadas a zonas verdes, equipamiento comuna, vías, infraestructura y obras de urbanismo. Las áreas de cesión se clasificarán y reglamentarán así:

TIPOS DE CESION	DESTINACION
TIPO A	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO
TIPO B	VIAS

Artículo 121 Las áreas cesiones tipo A serán destinadas a zonas verdes y equipamiento comunal. El porcentaje de cesión de estas áreas será de acuerdo al tipo numero de viviendas del proyecto y se ponderara mediante la siguiente tabla:

TIPO DE URBANIZACION	EQUIPAMIENTO MINIMO Y MAXIMOS POR VIVIENDA	ZONAS VERDES MINIMO Y MAXIMOS POR VIVIENDA
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	8%	6 % A 6.5%
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	8.5 % A 9%	7% A 7.5%
URBANIZACION TRES DENSIDAD ALTA	9% A 10%	8% A 8.5%

Artículo 122 Las áreas de cesión tipo A deben cumplir con las siguientes características.

- a) Que el 50% o más del área total de la cesión, este englobada en un solo terreno y el área restante forme globos de terreno mayores de 800 m2.
- b) Estar servidas por vías vehiculares de uso público que garanticen el libre acceso a estas áreas.
- c) La zona de localización de las áreas de cesión no deben estar afectadas por le plan Vial, no ser consideradas ronda de río, ni ser áreas inundables, erosionables e inestables y además la topografía del terreno deberá presentar condiciones favorables para la construcción del equipamiento comunal.

Artículo 123 Las áreas de cesión tipo A deberán estar claramente definidas y amojonadas. Cuando vayan a ser destinadas al equipamiento comunal deberán estar dotadas de los servicios públicos básicos.

Artículo 124 Cuando las áreas de cesión estén destinadas a zonas verdes deberán ser empradizadas y arborizadas por parte del urbanizador.

Artículo 125 Cuando la Oficina del Planeación Municipal decida, tomando en cuenta características del terreno tales como, el área total o la ubicación , que no se justifica la cesión de áreas de terreno, podrá autorizar el pago compensatorio correspondiente a estas áreas, por parte del urbanizador

Artículo 126. Las áreas de cesión Tipo B serán destinadas a vías de uso público y se clasificarán así:

- a. Áreas de cesión para el Plan Vial.
- b. Áreas de Cesión para Vías Locales.

Artículo 127. Cesiones Tipo B para el Plan Vial . Son las áreas que debe el urbanizador ceder a título gratuito al municipio para las vías determinadas sobre el Plan Vial . El porcentaje de cesión con respecto al área total será del 7%; cuando la afectación vial supere este índice la Oficina de Planeación Municipal procederá a negociar dicha diferencia.

Artículo 128. Cesiones tipo B para vías locales. Todo terreno objeto de urbanización deberá estar dotada de un sistema vial de uso público que cederá a título gratuito el municipio y deberá cumplir con las siguientes características:

- a. Estar concatenado con la malla vial existente procurando obtener la mayor continuidad.
- b. Que la distancia entre las vías locales y las vías del Plan Vial no sea mayor a 200 metros.
- c. Que cumpla con las especificaciones técnicas establecidas en el Plan vial.

Artículo 129. El porcentaje de cesión Tipo B para vías locales se regirá por la siguiente tabla, de acuerdo al número total de viviendas del proyecto ponderando este porcentaje:

TIPO DE URBANIZACIÓN	PORCENTAJE DE CESION VIAS LOCALES min, viv-max,viv
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	13 a 18%
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	13 a 15%
URBANIZACION TRES DENSIDAD ALTA	12 a 13%

Artículo 130. De acuerdo a su clasificación todas las urbanizaciones deberán proveer una cuota de estacionamientos particulares y para visitantes determinadas así:

TIPO DE URBANIZACION	ESTACIONAMIENTOS CUPOS/ LOTES
----------------------	----------------------------------

	PARTICULARES	VISITANTES
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	1/1	1/10
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	1/6	1/30
URBANIZACION TRES DENSIDAD ALTA	1/20	SIN EXIGENCIA

**CAPITULO VII
DEL PLAN VIAL**

Sección 1

Definiciones

ARTICULO 131. Para la correcta interpretación del plan vial municipal, adoptase las siguientes definiciones:

Afectación: Acción por la cual un predio, zona o terreno, queda en alguna forma involucrado en obras públicas o de interés social.

Ancho de Vía: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación, destinadas a andenes, calzadas, separadores los cuales en conjunto representan la sección transversal de la vía.

Avenida: Es la vía urbana que por su importancia y características está destinada al trafico intenso de vehículos.

Berma. Es la porción de sección transversal de una vía, (contigua a una calzada) que sirve para acomodar vehículos estacionados en caso de emergencia y para el soporte lateral de la base y de la superficie de rodamiento.

Calzada. Es la superficie de rodamiento de la vía pública o privada destinada al transito de vehículos.

Cuneta: Es la zanja lateral que sirve para el desagüé de una vía.

Demarcación: Es la fijación de la línea que determina el limite entre un lote y las zonas de uso público. La línea fijada se llama línea de demarcación.

Paramento: Es la superficie que limita la fachada de una edificación.

**Sección 2
DEL SISTEMA VIAL**

Artículo 132 Sistema vial general en el área urbana que corresponde al conjunto global de las vías de uso público construidas y las zonas de reserva de futuras vías, estará clasificado así:

VIAS LOCALES

VU0. Vía de Penetración Urbana. Su función es permitir el ingreso y salida del área urbana como continuación de las vías regionales, constituyéndose estas en las vías más transitadas y de mayor especificación.

VU1. Vía urbana de primer orden. Cuya función será la de interconectar los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios. Son vías principales de penetración de la población por volúmenes de transito, por su carácter se aconseja que sean pavimentadas

VU2 Vía urbana de segundo Orden. Son vías de penetración secundaria a las zonas de vivienda, su uso es vehicular y peatonal medio, Cuya función será la de la penetración en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades..

VU3. Vía urbana de tercer Orden Vías de penetración a las zonas de nuevos desarrollo de vivienda, tienen la función de servir de enlace entre generadores de tráfico de menor perfil. conecta los barrios entre si, su característica importante es que son periféricas al centro urbano.

VU4. Vía Urbana peatonal Son vías destinadas para el uso de servicio de peatones y ocasionalmente vehicular, su función es dar acceso a los diferentes predios y unirlos con la red de vías urbanas

Artículo 133 Las especificaciones mínimas de las vías que le competen al municipio regular son las siguientes.

CLASIFICACION VIA	ESPECIFICACIONES
VIAS LOCALES	
Vía de Penetración Urbana VU0	Calzada: Ancho mínimo 12m Andenes: Mínimo 1 m y máximo 2 m, para zonas de nuevos desarrollo los andenes tendrán como mínimo 2.50m, (zona dura 1.50m y zona verde de 1m)
Vía Urbana de primer Orden VU1	Calzada: Ancho mínimo de 10m y máximo de 12m (se puede presentar parqueos a lo largo de la vía cuando sea necesario). Andenes: Mínimo 1m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo 2.50m (zona dura 1.50m y zona verde de 1m)
Vía Urbana de segundo Orden VU2	Calzada: Ancho mínimo de 8m y ancho máximo de 9m. Andenes: Mínimo 1m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo de 2.50m (zona dura 1.50 y zona verde de 1m)
Vía Urbana de tercer orden VU3	Calzada: Ancho mínimo 6m, ancho máximo 7m. Andenes: Mínimo 1m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo 3m, (zona dura 2m y zona verde 1m.)
Vía Urbana Peatonal VU4	Calzada: Ancho mínimo 3m y máximo 3.5, andenes mínimo 1,50(zona dura 1m y zona verde 0.50 m.)

Sección 3
De Las Normas y Aspectos Institucionales.

Para utilizar correctamente el sistema vial y con base en este poder realizar los diseños y ajustes necesarios, se tendrá en cuenta las siguientes normas:

Artículo 134 La Oficina de Planeación Municipal elaborará el proyecto de diseño de las vías proyectadas en el presente acuerdo.

Artículo 135 La Oficina de Planeación Municipal señalará las obras viales a cobrar por el sistema de valorización y determinara el monto a distribuir entre los contribuyentes.

Parágrafo 1 Se consideran obras viales la Apertura, Ampliación, Rectificación, Pavimentación o Regularización de las vías.

Artículo 136 La licencia de obras de urbanismo o de construcción será expedida para predio afectado con la contribución de valorización, cuando el urbanizador o constructor responsable presenta los documentos necesarios que demuestran encontrarse a paz y salvo con el Municipio por este concepto.

Artículo 137 Cuando el terreno en proceso de urbanización o de loteo se encuentre afectado por una vía proyectada en el presente acuerdo, el urbanizador o propietario deberá construir y ceder gratuitamente esta mediante escritura pública al Municipio.

Artículo 138 Las vías básicas del Sistema Vial del presente acuerdo operarán en doble sentido o en su defecto deberá existir una vía alterna que opere en sentido contrario.

Artículo 139 La construcción de obras viales en Zonas con Tratamiento de Conservación, solo se efectuarán con visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 140 Para el Municipio los proyectos viales deberán ajustarse a los trazados dados en este acuerdo y obtener la aprobación de la Junta de Planeación Municipal, presentando copias de los planos para su estudio.

Artículo 141 En las zonas con Tratamientos de Conservación Ambiental y Ecológica mencionadas en el acuerdo de usos del suelo todo nuevo desarrollo debe contemplar una zona verde arborizada, con un ancho mínimo de dos metros a lado y lado de la vía, la cual será de cesión obligatoria por parte del urbanizador y entrará a formar parte como porcentaje de las cesiones en el acuerdo sobre usos del suelo.

Artículo 142 Para la ejecución del presente plan vial, la adquisición de predios y la venta o permuta de los sobrantes de los mismos que no llegaren a utilizarse, deberá efectuarlos

directamente el Alcalde Municipal previo concepto del consejo Territorial de planeación de acuerdo a los procedimientos establecidos por las leyes vigentes en la materia, ley 9 de 1991 y ley 388 de 1997.

Parágrafo 1. Sobrante es el área resultante de descontar el área afectada por obras del sistema vial y que no tiene posibilidad de desarrollo.

Artículo 143 La Oficina de Planeación Municipal ejercerá vigilancia directa sobre las áreas afectadas por el sistema vial establecido en el presente acuerdo, para evitar la ubicación de construcciones en las mismas.

Artículo 144 La Oficina de Planeación Municipal será la entidad encargada en la Planeación, Coordinación, Control y Evaluación en la materia a que se refiere el presente acuerdo.

CAPITULO VIII

Licencias , Sanciones Urbanísticas y procedimientos

Sección 1

De las licencias

Artículo 145. Definición de licencias. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

Artículo 146. Clases de licencias. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

Artículo 147. Licencia de urbanismo y sus modalidades. Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

Artículo 148. Licencia de construcción y sus modalidades. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las

normas urbanísticas del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

Artículo 149. Obligatoriedad. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Artículo 150. Titulares de licencias. Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

Artículo 151. Solicitud de licencias. El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

Parágrafo 1º. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

Parágrafo 2º. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

Documento de las licencias de construcción

Artículo 152. Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Parágrafo 1º. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre

patrimonio existentes en el municipio o distrito. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

Parágrafo 2º. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 3º. La administración municipal a la fecha de publicación del presente decreto no hayan señalado los requisitos que deben acompañar las solicitudes de las licencias de construcción individual de vivienda de interés social, deberán hacerlo a más tardar el 30 de junio de 1998, los cuales serán enviados al Ministerio de Desarrollo Económico para revisión y aprobación.

Artículo 153. Documentos adicionales para la licencia de urbanismo. Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del presente decreto deben acompañarse.

a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos;

b) Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

Artículo 154. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del presente decreto, deberá acompañarse:

a) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A. 11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados

para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos;

b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

Artículo 155. Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismorresistente. De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

Artículo 156. Materiales y métodos alternos de diseño. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

Artículo 157. Revisión de los diseños. El municipio será el encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará en la curaduría o en la oficina municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la curaduría o a la oficina encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso

segundo de este artículo. En este caso, quien efectúe la revisión deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismorresistentes vigentes.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste.

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

Parágrafo transitorio. Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma. Para realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero el ejercicio profesional que deberán acreditar será sólo de tres (3) años.

Artículo 158. Tránsito de normas de construcción sismorresistente. Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismorresistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aun cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

Artículo 159. Comunicación de la solicitud de las licencias. La solicitud de las licencias será la autoridad municipal ante quien se solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

Parágrafo. Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

Artículo 160. Término para la expedición de las licencias. Las entidades competentes, según el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 161. Contenido de la licencia. La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 162. La entidad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros de área.

2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.

3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

Artículo 163. Sujeción al plan de ordenamiento territorial. De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en sus reglamentos. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

A partir de la aprobación del Plan de Ordenamiento sólo podrán expedirse licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 164. Notificación de licencias. Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se

hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

Artículo 165. Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 166. Vigencia y prórroga. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Artículo 167. Tránsito de normas urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.

2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

Artículo 168. Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

Parágrafo. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 169. Identificación de las obras. En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

Artículo 170. Competencias de las administraciones municipales, Las entidades municipales que intervienen en el desarrollo urbano continuarán ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo de la ciudad, el seguimiento y evaluación de la formación de los municipios o distritos. Por ello, dichas entidades mantienen su competencia, entre otras, para las siguientes actuaciones:

1. Preparar, formular, adoptar y ejecutar los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollan.
2. Ejercer el control posterior de obra de manera permanente.
3. Mantener actualizados los planos de la ciudad e incorporar los planos topográficos.
4. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.

Artículo 171. Legalizaciones. Corresponde exclusivamente a la administración municipales , si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones y barrios. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad competente del municipio adopta las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio, a dar la aprobación de los planos correspondientes, a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos.

Sección 2

De las sanciones urbanísticas

Artículo 172. Control. En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

Artículo 173. Infracciones urbanísticas. De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente.

Procedimiento de imposición de sanción Urbanística.

Artículo 174. . Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a

lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

Parágrafo. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y cese la conducta infractora.

Artículo 175. Sanciones urbanísticas. De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde municipal, quienes la graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 88 del presente decreto.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Parágrafo. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal.

Artículo 176. Adecuación a las normas. En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2o. del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

En los casos previstos en el numeral 3° del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

Parágrafo. Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 177. Restitución de elementos del espacio público. Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4° del artículo 86 del presente decreto y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado, en la Ley 142 de 1994,

TITULO IV PROGRAMA DE EJECUCION

Artículo 178.- PROGRAMAS Y PROYECTOS.- Los siguientes son los programas y proyectos que se realizarán en corto, mediano y largo plazo.