

Esquema De Ordenamiento Territorial
Municipio de Buenavista (Boyacá)

Dr. Wilson Castillo
Alcalde Municipal

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE BUENAVISTA (BOYACA)

Acuerdo N° de 2000

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUENAVISTA (BOYACA)**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE BUENAVISTA (BOYACA)

Acuerdo N° de 2000

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUENAVISTA (BOYACA)**

TITULO 1

COMPONENTE GENERAL DEL EOT MUNICIPAL

ARTÍCULO 1. Objetivos del EOT

- **EN LO ADMINISTRATIVO**
 - Mejorar la capacidad institucional de gestión pública y las finanzas del municipio.
 - Mejorar la estructura administrativa municipal para que cada uno de los funcionarios desarrolle adecuadamente sus propias funciones dentro del territorio.

- Estimular la formación y funcionamiento de asociaciones y en general todas las manifestaciones de participación democrática de manera que las comunidades participen en el desarrollo municipal.

- EN LO URBANO FUNCIONAL
 - Mejorar las condiciones urbanísticas y de espacio Público del municipio.

 - Orientar la manera de ocupar el territorio de manera que se obtengan las mejores condiciones para el nivel de vida de las personas y el menor daño sobre el medio ambiente.

 - Mejorar la conectividad y las condiciones de accesibilidad y movilidad, para los habitantes de la zona urbana y rural, con respecto a las zonas y centros de prestación de servicios y equipamientos; a través de la Gestión, en el ámbito nacional, departamental y local, de la adecuación de la estructura vial.

- EN LO SOCIAL
 - Mejorar la cobertura y calidad de la educación preescolar y básica primaria en el sector rural, especializar la educación secundaria, media vocacional, y fomentar la educación técnica y tecnológica compatible con la vocación municipal.

- Obtener cobertura de servicios públicos domiciliarios para el 100% de la población urbana, y mejorar progresivamente las condiciones de servicios públicos en la zona rural.
- Mejorar la infraestructura básica en salud, y optimizar los recursos asignados al sector de manera que se logre un mayor cubrimiento y calidad.
- Mejorar progresivamente las condiciones de la vivienda de los habitantes de menores recursos del municipio.
- EN LO ECONÓMICO
 - Obtener mejores relaciones de competitividad y de aprovechamiento de las ventajas comparativas dentro del marco del objetivo general del desarrollo sostenible y de la consolidación económica del municipio frente a la región.
 - Diversificar las actividades económicas del municipio
- EN LO AMBIENTAL
 - Controlar y evitar el asentamiento de personas en zonas de amenaza y riesgo; y apoyar la creación y funcionamiento de la entidad coordinadora, a nivel municipal, del trabajo de prevención y mitigación de desastres.
 - Proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, el medio ambiente y los recursos naturales y paisajísticos existentes en el territorio municipal.
 - Orientar el manejo de los suelos urbanos y el aprovechamiento de los suelos rurales de manera que hagan viable el desarrollo, de acuerdo a la

vocación funcional del municipio, bajo el principio de sustentabilidad y sostenibilidad.

- Identificar e iniciar el proceso gradual de control y solución de los focos de contaminación ambiental en el municipio.

- EN LO CULTURAL
 - Proteger el patrimonio cultural del municipio y propender por su pertenencia y desarrollo.

 - Incentivar el rescate de valores culturales entre su población

ARTÍCULO 2. Estrategias

Las siguientes son las estrategias del EOT municipal de Buenavista, de acuerdo a las metas propuestas :

- EN LO ADMINISTRATIVO
 - Actualización de los equipos de informática, y creación de una base de datos única en el municipio.

 - Apoyo a la Capacitación técnica periódica de funcionarios de la administración.

 - Creación del manual de funciones de cada cargo.

- Dotar de mayores recursos técnicos y humanos a las oficinas de Planeación y UMATA
- Asignación de responsabilidades para cada dependencia municipal encargada de realizar o apoyar los proyectos de desarrollo.
- Elaboración de un trabajo continuo de orientación para integrar el trabajo de la comunidad en los proyectos de desarrollo.
- Asignación de recursos Municipales para cofinanciación de proyectos de desarrollo prioritarios.
- Actualizar conformación catastral.
- Conformación del grupo permanente de gestión junto con los municipios de Caldas, Muzo, Coper, Quipama y La Victoria; para la pavimentación de las dos vías regionales del municipio.
- Participar activamente, con proyectos de desarrollo común, en la asociación de municipios de la provincia.
- EN LO URBANO FUNCIONAL
 - Determinación de áreas para actividades productivas.
 - Controlar el asentamiento de personas en zona de amenaza.
 - Definición de norma urbanística y de uso del suelo.

- Determinación de diseño paisajístico para los elementos constitutivos del espacio público.
- Incorporación de los elementos naturales tales como arborización y cuerpos hídricos conformando una estructura verde que articule el territorio.
- Conformación de una estructura de los sistemas viales, de equipamientos y de espacios urbanos representativos; relocalización de algunos de ellos y construcción de nuevos, dotación y mejoramiento de los existentes.
- Delimitación de los perímetros urbanos y de expansión urbana.
- Definición y construcción de la infraestructura vial principal.
- Definición de piezas estratégicas de ordenamiento urbano.
- Controlar y organizar el desarrollo urbanístico.
- Localizar y dimensionar la infraestructura vial y de transporte.
- Gestionar recursos, por cofinanciación, nacionales y departamentales para la adecuación y mantenimiento de VPPR.
- Establecer especificaciones viales, para vías primarias y secundarias.
- Establecer convenios con las organizaciones comunitarias para la adecuación y mantenimiento de las VSPR.
- Trazado y recuperación de espacio vial.

- Señalización vial urbana.
- Gestión para diseño y construcción del terminal de transporte.
- Norma sobre aparcamiento y cargue de vehículos en el casco urbano.
- EN LO SOCIAL
 - Gestionar la asignación de docentes por situado fiscal.
 - Fortalecer el colegio urbano y el colegio de educación básica la Granja.
 - Abrir cursos de preescolar a nivel rural con el recurso humano que atiende la educación primaria, dotando de mejores recursos técnicos.
 - Sistematizar instituciones educativas, y gestión al programa nacional de conexión a INTERNET.
 - Realizar convenios con instituciones de educación técnica y tecnológica en las áreas acordes con la vocación municipal.
 - Mayor cobertura régimen subsidiado.
 - Fortalecer programa de prevención en salud en zona rural.
 - Crear convenios para llevar atención, tipo brigadas, periódica a las veredas.
 - Mejoramiento nutricional en niñez.

- Construcción de nueva planta física, con refuerzo estructural, del puesto de salud municipal.
- Gestionar recursos y crear convenios con organismos nacionales para implementar programas de construcción y mejoramiento integral de Vivienda de Interés Social.
- Apoyar los programas particulares de VIS.
- Actualización del Plan Maestro de servicios públicos domiciliarios incluyendo las áreas de expansión.
- Mantenimiento y cambio de redes y estructuras de servicios públicos.
- Diseño y construcción planta de tratamiento de agua potable.
- Gestión de recursos y construcción progresiva de acueductos veredales.
- Organizar las juntas administradoras de acueductos veredales y legalización de los mismos.
- Atención Institucional a la problemática de mal servicio de energía eléctrica.
- Apoyo a construcción de unidades de saneamiento básico en zona rural.
- EN LO AMBIENTAL
 - Creación CLOPAD.

- Aplicación Ley 400 de 1997.
- Identificación de viviendas y escuelas de la zona rural en riesgo inminente y apoyo en reubicación.
- Limitar, mediante normatividad y control adecuado, las construcciones nuevas en áreas identificadas de amenaza y riesgo.
- Delimitación de la estructura ecológica principal y de rondas hídricas.
- Manejo integral de la cuenca.
- Revegetalización de rondas, especialmente de corrientes con régimen torrencial.
- Compra de predios en zonas de conservación y protección ambiental.
- Definición y aplicación de normas urbanísticas para el desarrollo de usos.
- Definición y control de usos y manejos del suelo productivo rural.
- Determinar de proyectos de desarrollo estratégicos, dentro de los suelos urbanos y rurales.
- Diseño y construcción del Tratamiento de aguas residuales domésticas.
- Manejo integral de residuos sólidos.

- Campañas educativas para la buena disposición de residuos de insumos agrícolas.
- Estímulo a la adopción de tecnologías limpias en actividades productivas.
- Definición de áreas de reserva para la construcción de las redes primarias y del sistema de tratamiento de residuos.

- EN LO AMBIENTAL
 - Implementar un sistema de mayor cobertura de asistencia Técnica, gestionando la participación de instituciones nacionales y regionales, que permita la adopción de sistemas de producción agraria sostenibles y sustentables.
 - Orientar y normar el uso del suelo en actividades productivas de acuerdo a su potencialidad.
 - Mejorar las obras de adecuación de tierras existentes, y gestionar a nivel nacional la construcción de estas obras requeridas en los demás sectores del municipio.
 - Apoyar la construcción de infraestructura necesaria para comercializar la producción municipal.
 - Gestionar el acceso a líneas de crédito oportunas y baratas para el sector agropecuario.

- Apoyar sectores productivos no tradicionales con potencialidad en el municipio.
- Fomentar el ecoturismo y la piscicultura como actividades económicas compatibles para la zona de páramo y subpáramo.
- Estimular la creación de empresas agroindustriales, de manera que se genere mayor valor agregado a la producción agropecuaria municipal.
- Apoyar sectores productivos no tradicionales con potencialidad en el municipio.
- Fomentar el ecoturismo y la piscicultura como actividades económicas compatibles para la zona de páramo y subpáramo
- EN LO CULTURAL
 - Gestionar a nivel nacional un estudio técnico del valor histórico y arqueológico de las zonas conocidas de asentamiento de población prehispánica.
 - Impulsar la recuperación y la construcción de infraestructura para servicio de las entidades de trabajo cultural.
 - Apoyar los grupos que defiendan las diferentes manifestaciones culturales en el municipio.
 - Asignar como función de la casa de la cultura municipal el rescate de la tradición oral de los mayores.

- Dotación de bibliotecas públicas.
- Unificar la realización de las festividades culturales, deportivas, artísticas con los eventos representativos del municipio para darle un alcance regional.
- Expedición de normativa de conservación del patrimonio cultural.

ARTÍCULO 3. Políticas

- Adecuación institucional a los requerimientos y metas administrativas del municipio
- Fortalecimiento de la participación ciudadana en el direccionamiento y progreso de Buenavista.
- Fortalecimiento del entorno regional.
- Determinación de un modelo de ocupación equilibrada del territorio.
- Construcción y consolidación de un sistema del espacio público como el elemento estructurante del ordenamiento territorial.
- Mejoramiento de la estructura vial y Ordenamiento del sistema de transporte Municipal.
- Mejoramiento sistema educativo.

- Mejoramiento de atención en salud.
- Acceso a vivienda digna.
- Mejoramiento gradual en la prestación de servicios públicos domiciliarios básicos.
- Prevención y mitigación de efectos por fenómenos naturales destructivos.
- Protección y preservación de la estructura ecológica principal y manejo adecuado del sistema hídrico.
- Determinación del aprovechamiento y manejo del suelo dentro de una estrategia de desarrollo sostenible.
- Reducción de conflictos de uso por contaminación.
- Apoyo el fortalecimiento de la producción, transformación y comercialización de los productos y servicios del municipio.
- Fortalecimiento del nivel cultural municipal

ARTICULO 4. Clasificación del Suelo Municipal

La clasificación del suelo del municipio de Buenavista es la determinada en el plano “Clasificación General de Suelo”, del documento técnico, en el que se establece el suelo urbano, rural y de expansión urbana con las subdivisiones necesarias al interior de estas en suelos de protección.

La variación de estos perímetros sólo podrá realizarse mediante estudio previo, participación comunitaria y concertación con la autoridad ambiental y el Consejo Territorial de Planeación, siguiendo en todo caso los procedimientos exigidos por la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitario.

El Uso Suburbano del suelo no se permitirá en el municipio de Buenavista, durante la vigencia del presente EOT.

De acuerdo a las definiciones de los artículos de la Ley 388 en el municipio de Buenavista se presentan las siguientes clases de suelo:

- **Suelo Urbano:** Está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el presente acuerdo.

Suelo de Expansión Urbana: Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento, de acuerdo con los programas de ejecución. Este suelo incluye las áreas necesarias para atender el crecimiento urbano de Buenavista, con posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios

públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Esta categoría incluye posibles áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

- **Suelo Rural:** El suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.
- **Suelo de Protección:** El suelo de protección está constituido p
s u otras.

Parágrafo. La Oficina de Planeación Municipal deberá enviar una copia del acuerdo con sus mapas respectivos a la Seccional de Catastro del Departamento para lo de su competencia.

ARTICULO 5. Categorías de Uso Municipal

Para efecto de la determinación de usos en las diversas áreas de la jurisdicción del Municipio se distinguen cuatro categorías:

- **El uso principal**

Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas o desde el punto de vista del social, urbanístico o de desarrollo sostenible.

- Los usos compatibles

Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.

- Los usos condicionados

Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsible y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos. En caso de conflicto con los anteriores se desautorizará en beneficio de estos, en todo los casos las actividades nuevas deberán solicitar las condiciones a la oficina de planeación municipal y las ya establecidas iniciarán los trámites de adecuación a la presente normatividad.

- Los usos prohibidos

Son aquellos incompatibles con el uso principal de un área por 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.

PARAGRAFO: Los usos no definidos en el presente acuerdo como principal, compatible o condicionado para una zona específica se entenderá como uso prohibido.

TITULO II

COMPONENTE URBANO DEL EOT MUNICIPAL

CAPITULO I

DEFINICIÓN DE USOS

ARTICULO 6. Definición y Delimitación de Usos

Las categorías de usos urbanos contemplados en el presente acuerdo para el municipio de Buenavista son los siguientes:

- Usos Residenciales

Comprende las construcciones destinadas a vivienda, en el municipio se presentan las siguientes clases: Tradicional, en agrupaciones y Vivienda de Interés Social.

- Uso Residencial Tradicional: Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad. Cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
- Uso Residencial en Agrupaciones: Son aquellas conformadas por varias viviendas que comparten áreas o estructuras comunales privadas derivadas del régimen de comunidad, y áreas y servicios comunes a toda la agrupación, tales como vías internas, áreas de estacionamiento, zonas verdes internas, muros de cerramiento (de ser autorizados), porterías y otros similares.
- Uso en Vivienda de Interés Social: El uso en vivienda subsidiada para los estratos 1 y 2, de acuerdo a las definiciones de la Ley 388 de 1997.

- Usos en comercio

Comprende las construcciones destinadas al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con las características y cubrimiento se distinguen dos tipos de establecimientos comerciales en el municipio: local a Municipal y Regional a Nacional.

- Uso en Comercio Local a Municipal: Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de los habitantes de un sector específico o de toda la zona urbana municipal. Se trata en general de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales total o parcialmente adecuadas para tal fin.
- Usos en Comercio Regional a Nacional: Comprende usos comerciales de productos agrícolas que suplen el mercado nacional. Requiere instalaciones especiales de medio a alto impacto ambiental y urbanístico por lo que las edificaciones son construidas especialmente para tal fin.

- Usos en industria de bajo impacto

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso industrial artesanal o de transformación de materias primas; son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se pueden ubicar en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes

- Usos en Recreación

Se refiere a las áreas destinadas a la articulación, encuentro y recreación activa o pasiva; la recreación activa requiere de infraestructura e instalaciones para el albergue o disfrute de los usuarios mientras la recreación pasiva solo requiere del paisaje natural. Las áreas recreativas se clasifican en: recreativas privadas y recreativas -públicas.

- Áreas recreativas privadas: Son áreas recreativas de propiedad privada o servicio restringido a determinadas personas, gremios o colectividades. Entre ellas se encuentran: Clubes campestres y deportivos, áreas verdes y elementos arquitectónicos de los inmuebles y agrupaciones cuya destinación sea la recreación activa o pasiva de los copropietarios y áreas destinadas a recreación pasiva de propiedad privada para uso particular o comunal en las zonas de protección de los sistemas orográfico e hídrico, tal como son definidas en este acuerdo. La construcción y funcionamiento de edificaciones o inmuebles en áreas recreativas privadas estarán condicionados a la zonificación vigente y a las reglamentaciones urbanísticas del sector en el cual se localicen.
- Áreas Recreativas Públicas: Son áreas destinadas al disfrute de todos los habitantes del municipio de Buenavista sin restricción de acceso, entre los que se encuentran: los escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre a cargo del municipio; los parques, plazoletas y similares; las áreas verdes de los barrios y que conforman las zonas de protección del sistema orográfico e hidrográfico cedidas al municipio; y las zonas de aislamiento vial. En la zona de expansión se construirá un parque recreativo, para lo cual se reservará no menos del 15% del área total de la zona la cual se podrá contar como áreas de cesión tipo A de los proyectos que allí se desarrollen.

- **Usos Institucionales:**

Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

- **Asistenciales o de salud:** puestos de salud, dispensarios, sala cunas y centros comunales
- **Educativos:** escuelas y colegios de enseñanza básica, centros de educación superior.
- **Administrativos:** edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto (alcaldía y secretarías), centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- **Culturales:** centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- **De seguridad:** estación de policía.
- **De culto:** iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos.

La totalidad de instituciones tienen cobertura hasta municipal, es decir que no prestan el servicio a habitantes de otros municipios.

Los predios de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y cesiones que el uso residencial, con las diferencias en sus proporciones establecidas en este acuerdo.

- Usos en Infraestructura de Servicios Públicos:

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

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

La instalación y prestación de los servicios públicos estarán condicionados a la zonificación vigente y a las reglamentaciones urbanísticas del sector en el cual se localicen. No se podrá instalar redes o servicio de acueducto y alcantarillado por fuera del perímetro o perímetros urbanos, o en urbanizaciones y edificaciones que carezcan de licencia de urbanización o construcción, salvo en los casos de legalización o incorporación previstos en el presente

acuerdo. De igual manera, las especificaciones técnicas y características de cada servicio público y de las obras de infraestructura correspondientes serán establecidas por la Empresa de Servicios Públicos Municipales o quien haga sus veces, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Estos servicios podrán ser prestados por empresas públicas y privadas de servicios públicos, constituidas de acuerdo con las normas vigentes y autorizadas por la administración municipal. Las redes de distribución de servicios públicos en parcelaciones o urbanizaciones deben ser construidas y entregadas por el urbanizador, especialmente las redes de acueducto, alcantarillado y energía.

La Oficina de Planeación Municipal, por solicitud de la empresa prestadora del servicio, determinará y delimitará las zonas de reserva para la construcción o instalación de las infraestructuras correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Las empresas respectivas y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria para su demarcación en el terreno.

- **Usos Múltiples:**

Son zonas en que, por las características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana, constituyen sectores de atracción de la actividad citadina y por tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, especialmente el comercial.

ARTICULO 7. Definición de Espacio Público

De acuerdo con los artículos 2, 4 y 5 del decreto 1504 de 1998, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y 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:

- Los bienes de uso público, es decir, aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al disfrute colectivo.
- Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- Otras áreas determinadas por el decreto 1504 de 1998, reglamentario de la ley 388 de 1997.

Los elementos constitutivos del espacio público pueden ser naturales y artificiales o contruidos. Además forman parte de él elementos complementarios tales como la vegetación natural o intervenida y el amoblamiento urbano, este último constituido por el mobiliario urbano y los elementos de la señalización, tal como se describen el artículo 5 del decreto 1504 de 1998, si bien ellos son considerados al nivel de tratamientos o manejos de las áreas que los encierran. Los elementos naturales, en especial, las áreas de protección del sistema orográfico, del sistema hidrico y las áreas de interés especial ambiental, forman parte y se definen dentro del suelo de protección.

Independientemente del uso que en un momento dado tenga un territorio, la Administración Municipal puede establecer Zonas de Reserva e imponer las correspondientes afectaciones,

para el establecimiento ulterior de usos relativos al espacio público, tales como vías, servicios públicos, zonas verdes, zonas de protección y otras semejantes.

ARTICULO 8. Definición de Áreas de Reserva Vial

Son áreas o bienes de uso público destinados a circulación peatonal y vehicular, como los elementos del perfil vial, a saber: Calzadas, carriles, separadores, bermas y andenes, escalinatas, ciclovías, áreas para mobiliario urbano y señalización, áreas de estacionamiento para vehículos y motocicletas bajo espacio de uso público; y los componentes de los cruces o intersecciones, como esquinas y glorietas. Los antejardines de propiedad privada se consideran también parte integral del perfil vial y del espacio público, con limitaciones al uso público.

Las zonas de reserva vial son áreas o franjas de terreno o inmuebles necesarios para la construcción futura de una vía pública o para su ampliación y para las infraestructuras de transporte correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva vial deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Oficina de Planeación Municipal. Las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria para su demarcación en el terreno.

Según su régimen jurídico, los suelos del sistema vial pueden ser de uso público y uso restringido.

Entre los suelos viales de uso público se destacan las vías del sistema vial cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador, con sus correspondientes cruces o intersecciones.

Los suelos viales de uso restringido están conformadas por las vías privadas comunales de las agrupaciones o conjuntos, con sus correspondientes plazoletas, accesos, bahías y parqueaderos, y las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

Para la determinación de las áreas de cesión se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores definidos en el documento técnico. Las vías Urbanas Principales podrán tener una franja de control ambiental conformada por áreas verdes arborizadas. Además, los predios urbanizables afectados por reservas para el plan vial deberán ceder gratuitamente una proporción del área bruta del terreno urbanizable, en la forma establecida en este acuerdo.

Toda urbanización deberá ceder a título gratuito la totalidad del área requerida para la conformación del sistema vial de uso público.

CAPITULO II

DEFINICIÓN DE TRATAMIENTOS

ARTICULO 9. Categorías de Tratamientos

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

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

- Tratamiento de desarrollo por urbanización
- Tratamiento de desarrollo por construcción
- Tratamiento de consolidación Urbanística
- Tratamiento de renovación urbana
- Tratamiento de mejoramiento integral
- Tratamiento de Mantenimiento Urbano
- Tratamiento de Protección del sistema hídrico
- Tratamiento de conservación urbanístico

Subcapítulo I

DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR URBANIZACION

ARTICULO 10. Definición

El tratamiento de desarrollo por urbanización es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados o con el proceso de urbanización incompleto. El desarrollo por urbanización se puede presentar el lote definido para VIS, en los dos lotes ubicados al norte de la vía VU-1 denominada la 60 y en los lotes de la zona de expansión; en ningún caso el lote sujeto de aplicación de este tratamiento será inferior a 2500 metros cuadrados.

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

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

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

La definición del espacio público debe ser realizada en función del uso o usos permitidos, los cuales, en consecuencia, deben ser definidos antes de iniciar el proceso de urbanización. Las agrupaciones que no hayan reservado durante la urbanización las áreas de espacio

público, en la que no solo puedan acceder sus moradores sino la totalidad de la población de Buenavista, o que pretendan por razones de seguridad mantener limitación en el tránsito interno de personas, deberán compensar el espacio público en las áreas de protección definidas en la zonificación de usos y tratamientos del casco urbano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del decreto 1504 de 1998.

ARTICULO 11. Modalidades de urbanización

Las urbanizaciones podrán adelantarse bajo dos modalidades: desarrollo normal y desarrollo progresivo.

- Desarrollo normal

La urbanización por desarrollo normal implica la dotación de obras de infraestructura y saneamiento completas durante la vigencia de la licencia correspondiente, como requisito previo para el trámite de licencias de construcción. Esta es la modalidad a utilizar normalmente en los terrenos urbanizables del muni

•

lo progresivo en sectores urbanizables sin desarrollar es una modalidad de excepción aplicable en programas de vivienda de interés social para familias de muy bajos ingresos. En estos casos se debe presentar para aprobación de la Oficina de Planeación el programa de las obras y su tiempo de ejecución, junto con las soluciones a aplicar para suplir las deficiencias mientras se completan las obras, todo lo cual debe quedar plasmado en la

licencia de urbanización. En la licencia se deberá exigir al urbanizador o interesados la constitución de una garantía a favor del municipio y de las empresas de servicios, para amparar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, sin perjuicio de las obligaciones contractuales con los adquirentes de lotes o sus representantes. Excepcionalmente se podrá autorizar desarrollos progresivos sin que el urbanizador adquiriera el compromiso de culminar las obras, quedando éstas a cargo de los adquirentes de los lotes, o sean ejecutadas posteriormente a través de programas de valorización, regularización o renovación a cargo del municipio. En este último caso, en la licencia se debe expresar claramente las obligaciones de los urbanizadores, de los adquirentes de los lotes y del propio municipio y sus empresas de servicios, con los plazos y condiciones para la construcción de las obras.

En todos los casos de desarrollo progresivo en áreas sin desarrollar, se deberá exigir el cumplimiento de la cesión obligatoria de terreno para espacio público aunque se podrá diferir en el tiempo el cumplimiento de las obligaciones de dotación, equipamiento y adecuación de las mismas.

ARTICULO 12. Conformación del espacio público o cesiones tipo A

Todo predio, como requisito para acceder a la licencia de urbanismo, deberá ceder , mediante escritura pública al banco de tierras del municipio de Buenavista, una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público y a las zonas públicas complementarias del sistema vial o cesiones tipo A. .

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

Las agrupaciones residenciales en desarrollo por urbanización deben definir sus sistema interno de vías, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Malla vehicular continua
- Accesos a las vías de primer y segundo orden diseñados de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, Nacionales.
- Accesos a las zonas de espacio público y comunales.
- Tamaño de áreas delimitadas por vías vehiculares no mayor de 2 hectáreas.
- Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).

En todo caso las vías nuevas no podrán tener menor especificación que las determinadas para las vías urbanas de segundo orden, VU-2.

El urbanizador presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación. En caso de que las vías propuestas sean diferentes a las de la norma general, se deberá presentar una justificación con base en el uso esperado de la vía, la proyección de tráfico y las condiciones de estructura urbana de la urbanización.

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

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

En los casos en que, además del perfil vial correspondiente a la vía la Oficina de Planeación exija una franja de control ambiental a lo largo de la vía, esta área podrá computarse como área de cesión para tipo A (área recreativa de uso público).

El área de cesión correspondiente al equipamiento comunal podrá variar entre 1 y 1.5 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño o un mínimo de 5.5 habitantes por vivienda. Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirentes de los lotes empujadas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación o el curador urbano, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para las construcciones previstas.

En usos comerciales e institucionales, la cesión tipo A será del 30 al 35% del área neta urbanizable, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- Áreas recreativas de uso público: 15 a 17.5%
- Zona de equipamiento comunal: 3 a 3.5%
- Zona complementaria del sistema vial: 12 a 14%

En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará la norma de uso comercial e institucional.

Los decretos reglamentarios de asignación de tratamientos a zonas específicas urbanas y/o las licencias de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios para la graduación de los índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un menor valor mientras más se cumplan estos criterios:

- Que más del 80% de las áreas de cesión tipo A queden en un solo globo de terreno.
- Que las cesiones tipo A se integren con otras de urbanizaciones vecinas.
- Porcentaje alto de áreas de cesión tipo B.
- Bajas densidades habitacionales, índices de ocupación, alturas e intensidades de uso.
- Presencia de usos compatibles y condicionados.
- Presencia de programas de vivienda de interés social

ARTICULO 13. Localización de las áreas de cesión tipo A

La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

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

- Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
- Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 25%.

PARÁGRAFO 1. En los casos de urbanizaciones pequeñas, las áreas de cesión tipo A y en especial las porciones correspondientes a equipamiento comunal y complementación de la red vial serán pagadas por el urbanizador, en dinero o tierra, al municipio, con el fin de que éste adquiera y conforme áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. De acuerdo al acuerdo reglamentario, previsto en el artículo 21 del decreto 1504 de 1998 , teniendo en cuenta que el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Oficina de Planeación del municipio.

PARÁGRAFO 2. El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.

ARTICULO 14. Conformación Equipamiento comunal privado o cesión tipo B

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

- Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
- Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

Estas áreas se denominan genericamente como "Cesiones Tipo B".

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos multifamiliares de viviendas, en las proporciones indicadas en la tabla siguiente:

USO	PROPORCIÓN DEL ÁREA DE CESIÓN TIPO B
Residencial	7 metros cuadrados por cada habitante, con una base mínima de 5,5 habitantes por vivienda
Comercial	8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional	8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

En usos comerciales e institucionales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

La distribución de las zonas de cesión tipo B entre los diferentes usos comunales será indicada en el siguiente, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Residencial	20-40	10-40	10-40
Comercial	30-40	10-30	30-40
Institucional	30-40	Max. 20	30-50

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como:

- Tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción).
- Importancia de las cesiones tipo A (a mayor cesión tipo A menor cesión tipo B).
- Uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)

ARTICULO 15. Normas sobre volumetría

- Altura

Se permitirán construcciones hasta de tres pisos en agrupaciones y hasta de dos pisos en forma unitaria, incluyendo el casco urbano tradicional.

- Aislamientos

Las normas sobre aislamiento de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano y de la zona de expansión urbana serán establecidas en los decretos de asignación de tratamientos expedidos por el Alcalde, en conjunto con el jefe de la Oficina de Planeación, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios y parámetros generales:

Los aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios construidos en un mismo predio deberán garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación en las edificaciones y en el sector en general. No obstante, la Oficina de Planeación podrá determinar zonas en que, por razones de conveniencia social, no haya obligatoriedad de dejar aislamientos, aunque en tales casos se deberá reglamentar soluciones de empate.

En cada sector se deberá determinar el tipo de edificio o construcción que debe servir de base para establecer los empates.

Sin perjuicio de los anteriores criterios generales, se establecen los siguientes rangos entre los que deben variar los aislamientos. Antejardín es el espacio entre la fachada exterior y la línea de demarcación contra una vía u otro tipo de espacio público de uso público (retroceso en este último caso). El aislamiento posterior es el espacio entre la fachada interior y el predio limítrofe posterior.

- Antejardines estratos 3 y mayores sobre vías VU-3: Mínimo 3.5 metros.

- Antejardines estratos 3 y mayores sobre vías VU-1 y VU-2: 5 a 7 metros.
- Antejardines en estratos 1 y 2 y VIS: Según licencia o norma.
- Antejardines sobre vías peatonales: 1 a 2 metros.
- Aislamiento posterior en estratos 3 y mayores: 3 a 5 metros.
- Aislamiento posterior estratos 1 y 2 y VIS: Según norma o licencia

El ancho, características y uso de los antejardines o retrocesos dependerán de las características del sector, la altura y el uso de la edificación. En principio, todos los antejardines deben ser áreas libres empedradas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la norma específica para un sector permita su manejo como área dura. Los antejardines o retrocesos serán obligatorios en todos los sectores con tratamiento de desarrollo, sin importar su uso, salvo en aquellos destinados a vivienda de interés social y/o vivienda popular, donde la norma o la licencia de construcción determinará su conveniencia y dimensiones.

- Otras normas volumétricas

Las normas de asignación de tratamientos y/o las licencias de construcción establecerán las normas específicas para voladizos, patios, remates, fachadas y demás elementos volumétricos de las construcciones.

ARTICULO 16 Localización del equipamiento comunal privado

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

ARTICULO 17. Especificaciones técnicas infraestructuras de servicios públicos

La Oficina de Planeación del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

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

ARTICULO 18. división del espacio privado en desarrollo por urbanización

El área mínima en la cual se puede plantear un desarrollo por urbanización será de 2500 metros cuadrados.

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

Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.

En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.

La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reserva viales, de servicios públicos u otras causas.

Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie menor a la mínima establecida no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanización.

La Tesorería Municipal, una vez la Oficina de Planeación haya expedido la licencia de urbanización, expedirá un Paz y Salvo Predial para fines de urbanización, el cual será un requisito para que los notarios puedan autorizar escrituras públicas, o las autoridades judiciales o administrativas efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones involucren subdivisión, loteo, parcelación, segregación de inmuebles o constitución de comunidad en los mismos.

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

Los propietarios de inmuebles que han sido subdivididos o parcelados sin licencia podrán legalizarlos demostrando ante la Oficina de Planeación que la división no es violatoria de las normas contenidas en este acuerdo, o que ha dejado de serlo por englobe con otros predios o porque forma parte de programas especiales de consolidación o renovación urbana.

Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de legalización o rehabilitación, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público.

subcapítulo II

DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION

ARTICULO 19. Definición

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

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

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación. Todo proyecto o licencia de construcción debe contemplar, entre otros, los siguientes aspectos:

- Volumetría, o definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios y otros, en base a las definiciones del artículo 15 del presente acuerdo.
- Equipamiento comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensiones, características y ubicación de las áreas y estructuras correspondientes.
- Redes internas e instalaciones para conexión a los servicios de carácter público o privado.
- Especificaciones de las construcciones encaminadas a garantizar la salud y seguridad de las personas, especialmente en materia de control de incendios y cumplimiento de la Ley 400 de 1997 de sismoresistencia.
- Regímenes de propiedad horizontal, copropiedad o similares, de ser el caso.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad.
- Dotación y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal.

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

No se podrá otorgar licencia de construcción para proyectos que sobrepasen alguno de estos tres tipos de capacidad.

ARTICULO 20. Cesiones

Las cesiones tipo A y tipo B para este tratamiento se guiarán por lo establecido en los artículos 12 al 14 del presente acuerdo.

En las edificaciones existentes que no cumplan con las especificaciones de cesiones tipo B, no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

Subcapítulo III

DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION URBANISTICA

ARTICULO 21. Definición

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

Los programas de habilitación y mejoramiento urbano obedecerán a un plan parcial previamente elaborado por la Oficina de Planeación. En estos planes se diferenciarán y

delimitarán con precisión las áreas objeto de usos residenciales, comerciales, industriales, institucionales y múltiples, así como las áreas que conforman el espacio público, de manera especial las áreas recreativas de uso público y las áreas del sistema de protección orográfico e hídrico, a las cuales se aplicarán las normas generales establecidas en el presente acuerdo para los desarrollos por urbanización.

Los planes parciales establecerán las densidades habitacionales e intensidades de uso en función de las normas sobre alturas, cupos de estacionamiento, equipamiento comunal público y privado y demás normas atinentes contempladas para el tratamiento general de desarrollo por construcción. No obstante, podrán establecer graduaciones y regulaciones específicas sobre densidad habitacional e intensidad de usos, en función de las características particulares de cada asentamiento.

En la elaboración de los planes parciales y expedición de licencias se tendrán en cuenta, además, las siguientes regulaciones:

- Los usos urbanos permitidos no deberán amenazar los elementos naturales y paisajísticos, los cuales, al contrario, deben ser integrados a la estructura urbana.
- El espacio público efectivo no deberá ser inferior a 15 metros cuadrados por habitante, al tenor de lo dispuesto en el decreto 1504 de 1998.

Subcapítulo IV

DEL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

ARTICULO 21. Definición

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

La oficina de planeación definirá, previo estudio técnico, los sectores del casco urbano susceptibles de este tratamiento en el futuro.

ARTICULO 22. Planes de renovación urbana

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

- Descripción del programa de obras públicas a ejecutar.
- Descripción de las obras permitidas en los inmuebles privados.
- Presupuesto de los programas de renovación, responsabilidades y cronograma de inversiones.

- Formas de contratación y procedimientos para la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras que sean necesarios en el área de renovación urbana objeto del plan.
- Reglamentación de los incentivos de tipo tarifario, tributario, contractual y fiscal que se aplicarán en el área objeto de renovación, las cuales podrán incluir exenciones y pagos diferidos, para lo cual se requerirá el concepto favorable de la entidad o empresa responsable.

La ejecución de obras de renovación en los predios objeto de este tratamiento requiere licencia previa expedida por la Oficina de Planeación de conformidad con el plan parcial de renovación. En todos los casos se aplicarán las normas antes definidas para el desarrollo por construcción, con las siguientes excepciones:

- Las normas sobre volumetría y equipamiento comunal privado sólo se aplicarán en los casos de reedificación, o cuando la modificación implique un cambio en altura de la construcción o área construida.
- Las normas sobre estacionamientos sólo se aplicarán en los casos de reedificación

SUBCAPITULO V

DEL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTICULO 23. Definición

Es el mecanismo normativo aplicable a sectores catalogados como de desarrollo incompleto que requieren de acciones de habilitación y mejoramiento del entorno, las cuales incluyen la previsión y dotación de espacios requeridos para el uso público y

equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos, y, en general, requieren de obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio y de las viviendas.

Las áreas objeto de este tratamiento serán las beneficiarias principales de la vivienda de interés social. La oficina de Planeación, previo estudio técnico específico, definirá las áreas objeto de este tratamiento en el futuro, el cual debe ser adoptado por decreto del Alcalde.

SUBCAPITULO VI

DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANISTICA

ARTICULO 24. Definición

El tratamiento de conservación urbanística es aplicable a sectores que contienen elementos urbanísticos de alto valor y significado urbano. La oficina de Planeación, previo estudio técnico específico, definirá las áreas objeto de este tratamiento en el futuro, el cual debe ser adoptado por decreto del Alcalde.

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

- Toda restauración deberá mantener el estilo arquitectónico general y los detalles arquitectónicos de la construcción a partir de un proyecto técnico avalado por la junta de patrimonio municipal.
- En caso que el uso aprobado requiera de publicidad exterior, avisos, estos deberán ser discretos de manera que no alteren el estilo de la construcción.

- Las modificaciones, previa autorización tendrán como único objeto la rehabilitación o el mantenimiento de la construcción; en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni alguno de los elementos arquitectónicos.
- Las construcciones no podrán demolerse bajo ninguna circunstancia; los propietarios que lo hagan se les aplicará las máximas sanciones previstas en la ley. En caso de peligro inminente de derrumbe el bien deberá ser sustituido en los mismos términos del original.
- Se podrá autorizar la ejecución de construcciones complementarias internas, si el lote lo permite, manteniendo el estilo general y sin modificación estructural.

SUBCAPITULO VII

DEL TRATAMIENTO DE MANTENIMIENTO URBANO

ARTICULO 25. Definición

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

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

- Mantenimiento de las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, gas).
- Mantenimiento y/o mejoramiento de las áreas recreativas de uso público, dotación.
- Mantenimiento general de los inmuebles privados (a cargo de los propietarios).
- Control urbanístico general (licencias de construcción para predios faltantes, modificaciones internas y externas y otras)

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

SUBCAPITULO VIII

DEL TRATAMIENTO DE PROTECCION DEL SISTEMA HIDRICO

ARTICULO 26. Definición

Este tratamiento es aplicable a las franjas de protección de los cursos o corrientes de agua que bordean el casco urbano. Son zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado, su defensa y /o su recuperación natural.

Además del valor paisajístico y ambiental; son terrenos necesarios para conservación por la amenaza de eventuales inundaciones en caso de urbanización.

ARTICULO 27. Norma Específica

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos insituacionales. Tampoco se autorizará explotaciones mineras o de materiales de arrastre, ni vertimientos de ningún tipo.

Planeación municipal verificará el replanteo de los proyectos que no han reservado los suelos de ronda, en caso de mantenerse la anomalía se iniciará un proceso, con el apoyo policivo, de recuperación de acuerdo a las posibilidades de las normas nacionales vigentes, especialmente la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios; en todo caso es requisito para aspirar a una licencia de urbanización o construcción la constancia de manejo adecuado de estas zonas.

Las zonas recuperadas de la ronda por fuera del cauce deberán ser reforestadas con especies nativas. Como parte del espacio público sobre esta vía se podrán construir senderos peatonales o ciclorutas, en armonía con la vegetación necesaria en la zona.

SUBCAPITULO IX DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACION DEL SISTEMA OROGRÁFICO

ARTICULO 28. Definición

Se aplica al cerro ubicado al interior al perímetro urbano, y que envuelve el sector soroccidental del casco urbano, en el que no se permiten usos diferentes a la restauración y conservación de la naturaleza, por la amenaza que puede representar el fenómeno de remoción en masa, por el relieve de alta pendiente, para las construcciones de la parte baja.

Actualmente, este suelo, se usa en actividades agrícolas por lo que, inicialmente, se debe restaurar la vegetación arbórea, preferiblemente con especies nativas. Una vez restaurada la zona los únicos usos permitidos en estas zonas son la preservación o conservación en su estado de la vegetación nativa, el mejoramiento de la misma y la recreación pasiva o contemplativa; la infraestructura de servicios públicos y el equipamiento básico existente se mantendrá con las áreas actualmente ocupadas.

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

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

CAPITULO III

ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS

ARTICULO 29. Definición

Los Usos y tratamientos generales del casco urbano del municipio de Buenavista se definen en el mapa respectivo del documento soporte, sin perjuicio de los tratamientos que requieren estudios técnicos de acuerdo a lo definido en cada caso, que ha ce parte integral de este acuerdo.

CAPITULO IV

DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ARTÍCULO 30. prioridad de urbanización y construcción

Se definen los siguientes predios con prioridad para construcción o urbanización:

- Lotes sin construir de propiedad pública o privada, localizados en áreas urbanizadas dentro del actual perímetro urbano, para los cuales se ha asignado tratamiento de construcción en el plano de ordenamiento urbano. Estos lotes se declaran de construcción prioritaria.

- Terrenos urbanizables no urbanizados localizados dentro del actual perímetro urbano, de propiedad pública o privada.

Para los fines del presente artículo, se consideran áreas urbanizadas las que cuentan con infraestructura vial urbana y redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

→ De acuerdo con lo establecido en los artículos 52, 53 y 54 de la ley 388 de 1997, si en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de vigencia del presente acuerdo, no se ha iniciado la construcción de los lotes declarados de construcción prioritaria en zonas urbanizadas, habrá lugar al proceso de enajenación por pública subasta de los mismos, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Este plazo podrá prorrogarse hasta en un 50% siempre y cuando las obras realizadas presenten por lo menos el 50% de construcción, con base en la licencia de construcción respectiva.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el gobierno nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo anterior, pero en ningún caso este plazo podrá ser superior a dieciocho (18) meses.

ARTÍCULO 31. Proceso de enajenación forzosa

El Alcalde municipal, mediante resolución motivada, ordenará la enajenación forzosa de los inmuebles de construcción prioritaria que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se deberá especificar el uso o destino que se dará al predio, de conformidad con el presente plan de ordenamiento. Las condiciones de notificación, recursos y registro de la resolución, así como las restricciones impuestas a los predios o inmuebles correspondientes, serán las contempladas en el artículo 55 de la ley 388 de 1997.

La enajenación forzosa se hará por el sistema de pública subasta, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 56 de la ley 388 de 1997.

El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos adquiridos por pública subasta dará lugar a la expropiación por vía administrativa, en los términos previstos en el artículo 57 de la ley 388 de 1997.

La expropiación por vía administrativa se cumplirá de acuerdo con lo estipulado en los artículos 63 a 72 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 32. Enajenación voluntaria y expropiación judicial

Los siguientes predios declarados de utilidad pública o interés social para alguno de los fines descritos en el artículo 58 de la ley 388 de 1997, modificadorio del artículo 10 de la

ley 9 de 1989, podrán ser objeto de enajenación voluntaria o expropiación por la vía judicial, en los términos establecidos en los artículos 59, 60, 61 y 62 de esta misma ley:

TITULO III COMPONENTE RURAL DEL EOT MUNICIPAL

CAPITULO I DEFINICIÓN DE USOS

ARTICULO 33. Definición y Delimitación de Usos

Son los Usos para los suelos del municipio que no corresponden a la zona urbana ni de expansión urbana y que son dedicados a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Las categorías de usos rurales contemplados en el presente acuerdo para el municipio de Buenavista son los siguientes:

- **Usos agropecuarios:** Tradicional, Semiintensivo, agrícola intensiva bajo invernadero y pecuario intensivo en galpones

- **Usos forestales:** Areas de bosque protector, protector – productor y de Amortiguación.
- **Usos mineros y de canteras:** de explotación económica.
- Usos comerciales
- Usos institucionales
- Usos en infraestructura de servicios públicos.
- Zonas de Corredores Viales de Servicios Rurales
- Zonas recreativas
- Vivienda Campestre

ARTICULO 34. Zonas Agropecuarias

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

- Agropecuaria tradicional
- Agropecuaria semi-intensiva o semi-mecanizada
- Agrícola intensiva en invernadero

- Pecuario intensivo en galpones

ARTICULO 35. Zonas Agropecuarias de Usos Tradicionales

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

- **Uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 30% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.
- **Usos compatibles:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.
- **Usos condicionados:** Granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería subterránea, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.
- **Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

ARTICULO 36. Zonas Agropecuarias de Uso Semi-intensivo

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

- **Uso principal:** Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.
- **Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural y vivienda del propietario.
- **Usos condicionados:** granjas porcinas, granjas avícolas o cunicula, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

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

ARTICULO 37. Explotación intensiva bajo invernadero

Comprende los cultivos bajo invernadero, altamente tecnificados e intensivos en utilización de fertilizantes, plaguicidas y mano de obra. Se caracterizan además por generar abundantes residuos vegetales y desechos tóxicos, por lo cual presentan un alto impacto ambiental y paisajístico.

De presentarse, en el municipio, explotaciones bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:

- Area cubierta por invernaderos y usos complementarios 50%
- Area en barreras perimetrales de aislamientos forestales 20%
- Area de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%

Solo se permitirá el establecimiento de esta actividad, previa aprobación técnica de la UMATA y Planeación Municipal, basados en estudios técnicos y de impacto ambiental donde se garantice la mitigación de los impactos ambientales generados.

Este tipo de usos será siempre condicionado y en caso de ser autorizado podrá ubicarse en las áreas agrícolas.

ARTICULO 38 Zonas de explotaciones pecuarias en galpones

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

La ubicación de este tipo de explotaciones, al igual que la anterior, no tienen áreas específicas donde sea este el uso principal, por tanto solo se ubicarán en las referidas en

este acuerdo con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad ambiental. No se permitirá su establecimiento en zonas protegidas.

Las explotaciones en galpones no se ubicarán a menos de 1000 metros del casco urbano.

ARTICULO 39 . Distrito de Adecuación de Suelos y Restauración Ecológica

Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópica, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción.

- **Uso principal:** Conservación y restauración ecológica
- **Uso compatible:** actividades silvopastoriles y agricultura tradicional en menos del 30% del área total del predio
- **Uso condicionado:** agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.
- **Usos prohibidos:** Industriales, loteo con fines de construcción de vivienda y minería; y todos aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos.

ARTICULO 40. Zonas de uso Mixto Agropecuario - Protector

Son áreas mixtas de protección - producción que, por sus características geomorfológicas y de suelos, presentan muy fuertes restricciones para los usos agropecuarios exclusivos, por

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

ARTICULO 41. Zona forestal productora

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

- **Uso principal:** Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.
- **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.
- **Usos condicionados:** Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.
- **Usos prohibidos:** Industriales diferente a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del municipio

y todos los demás que causen deterioro a los recursos naturales y el medio ambiente.

ARTICULO 42 Zonas de Industria Minera

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

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

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

Se prohíbe el uso en industria minera a menos de 1000 metros del área definida en el EOT como urbana y de expansión urbana.

La oficina de Planeación, previo estudio técnico, definirá los suelos con esta afectación de uso.

ARTICULO 43 Zonas de Restauración Morfológica y Rehabilitación

Son aquellas zonas de antiguas explotaciones minero – extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación.

- **Uso principal:** Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

- **Usos compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.
- **Usos condicionados:** Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.
- **Usos prohibidos:** Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

Cuando la rehabilitación morfológica, deba realizarse en una zona de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto para ella.

Cuando se trate de áreas diferentes, una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el período de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva.

Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

ARTICULO 44. Zonas de Corredores Viales de Servicios Rurales

Se refiere a la franja paralela a la Vía Regional Secundaria Buenavista - Chiquinquirá, que puede ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, en los 500 metros cercanos al casco urbano. En la zona de corredores viales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

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

- **Parqueaderos:** Calzada de desaceleración y parqueaderos de acuerdo a los especificados en cada uso.
- **Aislamiento ambiental:** 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

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

- **Uso principal:** Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.
- **Usos compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.
- **Usos condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.
- **Usos prohibidos:** minería y parcelaciones.

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

ARTICULO 45. Zonas de Recreación

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

- **Uso principal:** Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, y turismo
- **Usos compatibles:** Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.
- **Usos condicionados:** Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.
- **Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos.

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

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

ARTICULO 46. AREAS DE RECREACIÓN ECOCUTURISTICA

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

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

- **Uso principal:** Recreación pasiva
- **Usos compatibles:** Actividades campestres pasivas, diferentes a vivienda
- **Usos condicionados:** Establecimientos de instalaciones para los usos compatibles.
- **Usos prohibidos:** todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

ARTICULO 47. VIVIENDA CAMPESTRE

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

- Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea.
- Para parcelaciones en predios mayores de una hectárea, se podrán construir conjuntos de viviendas con un número máximo de 2 viviendas por hectárea y una ocupación máxima del 30% como se determinan en el siguiente cuadro.
- Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio que se pretenda destinar para el uso de parcelación excluyendo los otros usos.

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

CAPITULO II

COMPONENTE PROTECCION EN ZONA URBANA Y RURAL

Artículo 48. Definición

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

- Zonas de preservación del sistema orográfico
- Zonas de preservación del sistema hídrico
- Zonas de rehabilitación natural.
- Zonas de riesgo

Artículo 49. Zonas de preservación del sistema orográfico

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

Estas zonas presentan las mayores restricciones de uso debido a su importancia para la conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, para el desarrollo de los procesos ecológicos y para la conservación de la biodiversidad. Además, por sus condiciones de fuerte pendiente y frecuente inestabilidad geomorfológica, presentan alto riesgo para la construcción de vías y viviendas. Por estas razones, el único uso permitido es

la recreación pasiva y la contemplación, con infraestructuras mínimas de apoyo y muy bajas densidades e índices de ocupación, tal como se contempla en el presente acuerdo.

Artículo 50. Zonas para la preservación del sistema hídrico

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

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

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

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

- **Uso principal:** conservación de suelos y restaurante de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- **Usos compatibles:** recreación pasiva o contemplativa

- **Usos condicionados:** captación de aguas o incorporaciones de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
- **Usos prohibidos:** usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

ARTICULO 51. AREAS DE INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUÍFEROS

Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del Bosque de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos

- **Uso principal:** Forestal Protector con especies nativas
- **Usos compatibles:** Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%
- **Usos condicionados:** Infraestructura Vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.
- **Usos prohibidos:** Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de

construcción de vivienda, zona de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

ARTICULO 52. Áreas De Bosque Protector

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

- **Uso principal:** Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.
- **Usos compatibles:** recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
- **Usos condicionados:** construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general
- **Usos prohibidos:** agropecuarios, industriales, urbanos, instituciones, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que caucen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza

ARTICULO 53. Áreas De Amortiguación De Áreas Protegidas

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

- **Uso principal:** Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales
- **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación integral de los recursos naturales
- **Usos condicionados:** agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, institucionales, captación de acueductos y vías
- **Usos prohibidos:** Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

ARTICULO 54. Áreas Históricas, Culturales o de Protección del Paisaje

Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan. Se incluye en esta categoría los desiertos y áreas xerofíticas

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

- **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área e investigación controlada relacionada con los recursos naturales.
- **Usos condicionados:** Recreación general, embalses, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales
- **Usos prohibidos:** Agricultura, minería y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico – cultural o paisajístico

ARTICULO 55. Áreas De Protección de Infraestructura Para Servicios Públicos

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

- **Uso principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones
- **Usos compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal
- **Usos condicionados:** Embalses, Infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales
- **Usos prohibidos:** Industria, minería, agropecuarios y vivienda

Artículo 56. Zonas de rehabilitación natural

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

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

Artículo 57. Zonas de riesgo

Son áreas que por su ubicación o por sus características geomorfológicas y geotécnicas, son susceptibles de sufrir eventos tales como: Inundaciones a causa de desbordamientos de quebradas durante sus crecidas; erosión laminar y compactación de suelos; flujos torrenciales o avenidas de lodo, piedras y agua, a la salida al valle de quebradas de montaña, con fuerte pendiente; deslizamientos y otros movimientos en masa de la tierra, causados por la acción de la gravedad y/o de la saturación hídrica de las formaciones superficiales.

Por ser un facilitador o detonante de riesgo, no se permitirá en el municipio la quema de bosque o de rastrojo, ni aún como práctica agrológica. El concejo municipal, en un plazo no mayor a seis meses, reglamentará los controles y sanciones a que halla lugar.

Los siguientes son estudios prioritarios, que la administración facilitará y gestionará, para definir el grado de vulnerabilidad de las comunidades del municipio de Buenavista:

- Afectaciones y soluciones a la socavación de las corrientes de la microcuenca de la quebrada Miraflores.
- Necesidad de refuerzo estructural o reubicación de las escuelas rurales, especialmente las ubicadas al sur del casco urbano.
- Viviendas averiadas por deslizamientos, en la zona sur y suroccidente del municipio, en terrenos inestables y de baja cobertura arborea.
- Grado de estabilidad del cerro suroccidental del casco urbano del municipio.

El alcalde mediante resolución motivada declarará estas zonas, en la medida en que se realicen los estudios técnicos detallados necesarios, en los que se limitará o prohibirá el asentamiento de viviendas de acuerdo al grado de vulnerabilidad establecido.

TITULO IV DE LOS PLANES PARCIALES

ARTICULO 58. Definición

Los planes parciales son instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del plan de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Los planes parciales deberán ser elaborados por la Oficina de Planeación municipal, por una empresa o entidad pública interesada o por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo; para la adopción del plan parcial se seguirá la secuencia de cinco etapas de acuerdo a los artículos 12 al 19 del decreto 1507 de agosto de 1998.

ARTICULO 59. Contenido de los Planes Parciales

De acuerdo con el decreto 1507 de 1998, los planes parciales deberán enmarcarse y ser enteramente compatibles con el contenido estructural del presente plan de ordenamiento territorial y tendrán como mínimo el siguiente contenido:

- Objetivos, políticas y directrices urbanísticas específicas de la intervención urbanística, donde se plasme la vocación del sector hacia el municipio y la región.
- Definición de la estructura del sistema de espacio público, principalmente en cuanto a: espacio público vial, redes secundarias de abastecimiento de

servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos de interés público o social y zonas verdes destinadas a parques.

- Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, determinando: asignación de usos principales, compatibles, condicionados e incompatibles; tipología de edificaciones, ocupación máxima y área construible en los predios; volumetrías de las edificaciones, área edificable total, capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.
- Estrategia de gestión, la cual deberá incluir los sistemas de gestión, las estrategias financiera e institucional, los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y programa de ejecución y financiamiento.
- Descripción general, en forma preliminar, de los programas y proyectos a ejecutar en desarrollo de la intervención urbanística; y detallado de la cuantificación de áreas y costos aproximados.
- Cronograma general de la intervención, detallando las etapas a cumplir, plazos de ejecución de cada programa y proyecto, plazos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, reparto y urbanización y tiempo total de ejecución.
- Simulación urbanística-financiera, la cual consiste en la modelación y balance de los escenarios de ocupación del espacio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado, y de los costos y la rentabilidad de la intervención , por el otro, para definir así el

esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a emplear que permitan dar viabilidad al plan parcial.

- Proyecto (s) de delimitación de las unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, en caso necesario.
- Normas urbanísticas específicas para las unidades de actuación o para el área objeto del plan, en cuanto a usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

ARTICULO 60. Delimitación de las Unidades de Actuación

La delimitación de las áreas contempladas en los planes parciales se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del plan de ordenamiento territorial, la atención integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas correspondientes.

La homogeneidad morfológica se establecerá con base en los criterios, definidos en el artículo 5 del decreto 1507/98, tales como: la edad del desarrollo urbano, las características y unidad de la trama urbana, la homogeneidad del uso del suelo y sus procesos de transformación y las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

ARTICULO 61. Tipos de Planes Parciales

Por las características específicas del municipio de Buenavista, de acuerdo a las definiciones de tipos de planes parciales del artículo 10 del decreto 1507 de 1998 y al

mapa del documento técnico del EOT, los siguientes son los planes parciales que se pueden presentar:

- **PLANES PARCIALES DE EXPANSIÓN URBANA**

Deberán ser objeto de este tipo de plan parcial las áreas de incorporación al suelo urbano en el presente EOT, en la categoría de suelo de expansión definida en el plano respectivo.

- **PLANES PARCIALES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

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

- **PLANES PARCIALES DE DESARROLLO:**

Áreas dentro del casco urbano sin urbanizar.

- **PLANES PARCIALES PARA REVISION DE LA NORMA URBANÍSTICA**

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

PARAGRAFO: Los anteriores planes parciales deben ser elaborados por la administración municipal, o por particulares interesados con supervisión de la alcaldía municipal, bien sea directamente o mediante contratos de consultoría. Facúltase al Alcalde para realizar los traslados presupuestales necesarios para atender los gastos de elaboración de estos planes.

TITULO V

PARTICIPACION EN PLUSVALÍA

ARTÍCULO 62. Definición y hechos generadores

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

- La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
- Conforme al artículo 87 de la ley 388 de 1997, la ejecución de obras de Pavimentación en suelo urbano que no prevea financiamiento mediante contribución por valorización.

PARÁGRAFO: Para los efectos de este acuerdo las definiciones de Cambio o modificación del uso del suelo, Aprovechamiento del suelo, Índice de ocupación e Índice de construcción; son las establecidas en el artículo 3 del decreto 1599 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 63. Estimación del efecto plusvalía

El efecto plusvalía se estimará conforme a lo establecido en los artículos 4 al 7 del decreto 1599 de 1998, de acuerdo al tipo de hecho generador y teniendo en cuenta las siguientes particularidades:

- Cuando el hecho generador sea la construcción de obras previstas en el presente Esquema de Ordenamiento, el alcalde municipal solicitará el avalúo necesario, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, antes de 15 días una vez concluidas las obras; en todos los casos el avaluo debe terminarse antes de cuatro meses de iniciado el procedimiento.
- Los precios de referencia por metro cuadrado antes y después del hecho generador de plusvalía serán determinados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, o peritos debidamente inscritos en las lonjas o institutos análogos, de acuerdo con los parámetros aquí establecidos y los procedimientos contemplados en el decreto 1420 de 1998.
- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad correspondiente o el perito evaluador tendrán un plazo de sesenta días (60) hábiles contados a partir de la fecha de solicitud del Alcalde para realizar el avalúo. En caso de incumplimiento de este término, y sin perjuicio de las sanciones disciplinarias o contractuales a que haya lugar, el Alcalde podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía, de acuerdo con los parámetros y procedimientos establecidos en la ley.
- Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores de plusvalía, en el cálculo del mayor valor por metro

cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados o integrados, cuando a ello hubiere lugar.

ARTÍCULO 64. Cuantía Generada y procedimiento de Recaudo

La tasa de participación del efecto plusvalía generado en todos los casos en el municipio de Buenavista será del 30% del mayor valor por metro cuadrado.

La vivienda de interés social que se establezca en la zona de expansión urbana quedará exonerada de pagar el monto de plusvalía generado, siempre y cuando los propietarios de estos predios suscriban un convenio con la administración municipal en el que se comprometa a solo usar en este tipo de vivienda y a trasladar el beneficio a los compradores.

Dado que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en una oportunidad posterior, según lo determinado por el artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Con base en la determinación del mayor valor o efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación, según lo establecido en el artículo precedente, se seguirá el siguiente procedimiento de liquidación:

- El Alcalde municipal tendrá un plazo de treinta (30) días para liquidar el efecto plusvalía causado en cada uno de los inmuebles objeto de la misma, y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo municipal.

- Una vez realizada la liquidación, la administración municipal contará con un plazo de treinta días (30) hábiles para expedir el acto administrativo que la determina y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual se hará mediante fijación de un edicto en la sede de la alcaldía. Para complementar la información, la Alcaldía divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la misma, en horarios establecidos y publicados en la oficina de Planeación Municipal. Contra estos actos administrativos procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
- En ejercicio del derecho de reposición, cualquier propietario o poseedor podrá solicitar la revisión del efecto plusvalía estimado por metro cuadrado para la zona en que se encuentre su predio y solicitar un nuevo avalúo. La Administración municipal contará con un plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de recibo de la última solicitud de reposición para estudiar y decidir los recursos interpuestos.
- Una vez en firme el acto de liquidación de la plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia de dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la Administración en el cual conste el pago de la participación en la plusvalía correspondiente.

ARTÍCULO 65. Exigibilidad y cobro de la participación

La participación en la plusvalía sólo será exigible en los predios para los cuales se haya declarado un efecto de plusvalía, en las siguientes situaciones, siempre que sean aplicables para el cobro de la participación en la plusvalía de acuerdo con el artículo 74 de la ley 388 de 1997:

- Solicitud de licencia de urbanización o construcción. El interesado podrá solicitar el recálculo del efecto plusvalía para el área en metros cuadrados adicionales objeto de la licencia, para lo cual deberá adjuntar copia de la licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.
- Cambio efectivo de uso del inmueble, de acuerdo con el cambio de zonificación del suelo.
- Actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble.
- Mediante adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos establecidos en los artículos 88 a 90 de la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO: En caso de no pago de la participación, el poseedor y el propietario serán responsables solidariamente por las sanciones a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 66. Pago de la participación

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes modalidades, en forma alternativa o combinada :

- En dinero efectivo.

- Mediante transferencia al municipio de una porción del predio objeto de la participación, del valor equivalente a su monto, previo acuerdo y aceptación por parte del municipio y teniendo en cuenta el avalúo que éste hará practicar por expertos contratados para el efecto. El área transferida, al banco de tierras del municipio, se destinará preferiblemente a fines urbanísticos, directamente o mediante asociación con el mismo propietario o con otros.
- Mediante la transferencia de una porción de terreno equivalente al monto de la participación, localizado en otras zonas urbanas, bajo las mismas condiciones y procedimientos indicados en el inciso anterior.
- Reconocimiento al municipio de un valor accionario o un interés social equivalente al monto de la participación, a fin de que la administración municipal adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de urbanización o construcción sobre el predio respectivo.
- Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial y de servicios públicos, recreación de uso público y equipamiento comunal, en áreas de desarrollos incompletos objeto de tratamiento de consolidación, en cuantía equivalente al monto de la participación, previo acuerdo con el municipio.
- Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en los artículos 88 a 90 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 67. Destinación de los recursos de la participación en plusvalía

Los dineros recaudados por concepto de la plusvalía serán destinados por el municipio a los siguientes fines y prioridades:

- Compra de terrenos o inmuebles para vivienda de interés social y/o para áreas recreativas de uso público.
- Compra de terrenos para usos institucionales.
- Compra de terrenos de afectación del sistema vial arterial.
- Ejecución de obras de infraestructura vial y desarrollo de áreas recreativas de uso público.
- Las demás indicadas en el artículo 85 de la ley 388 de 1997.

TITULO VI

LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTICULO 68. Licencias urbanísticas

Para adelantar obras de urbanismo y construcción se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación del municipio.

- Son licencias de urbanismo las autorizaciones para ejecutar desarrollos por urbanización en suelos urbanos y de expansión urbana y de parcelación en suelos rurales, incluyendo loteos y subdivisiones de todo tipo.

- Son licencias de construcción las autorizaciones para construir, ampliar, modificar o demoler edificaciones en todo el territorio municipal, incluyendo la ocupación del espacio público para cualquier clase de amoblamiento.
- Las licencias de urbanismo y construcción se otorgarán con sujeción a lo establecido en el presente plan de ordenamiento y los planes parciales y otras normas que lo desarrollen, y podrán prorrogarse y/o modificarse. Todo proyecto o licencia de urbanización debe contemplar los siguientes aspectos:
 - Modalidad de urbanización
 - Conformación del espacio público en lo relativo a: Red vial, Areas recreativas de uso público y del equipamiento comunal y Servicios públicos, tanto en sus redes locales como maestras.
 - Segregación del espacio privado en lo relativo a dimensiones de Manzanas y Lotes
 - Zonas de afectación por reservas viales, de servicios públicos, de zonas recreativas de uso público u otras: ubicación y magnitud.

PARAGRAFO: Podrán ser titulares de las 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. No obstante, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno sobre 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, aún cuando sean enajenados.

ARTICULO 69. Requisitos para la presentación de la licencia

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

- Copia del certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, con una fecha de expedición no inferior a tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- Certificado de existencia o representación legal, en caso de que el solicitante sea persona jurídica.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial del último ejercicio fiscal del inmueble o inmuebles objeto de la licencia. En los casos de licencias de construcción en suelo urbano debe figurar en el recibo la nomenclatura alfanumérica del predio.
- Plano de localización e identificación catastral del predio o predios objeto de la solicitud.
- Relación de direcciones de los predios colindantes al predio o predios objeto de la solicitud y, en lo posible, nombres de los titulares de derechos reales, poseedores o tenedores de los inmuebles.
- Constancia de pago de la participación en la plusvalía, en caso de que el inmueble o inmuebles de la solicitud estén afectados por este gravamen.

- Manifestación de si el proyecto sometido a consideración está destinado a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en la licencia.

PARÁGRAFO 1. Cuando se trate de licencias de urbanismo, además de los documentos señalados anteriormente, deberá adjuntarse:

- Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico, debidamente firmadas por el arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- Certificación expedida por la empresa de servicios públicos municipales correspondiente sobre la disponibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado y energía, dentro del término de vigencia de la licencia. En el caso de parcelaciones o urbanizaciones rurales se deberá presentar la concesión de aguas de la CAR para el uso específico solicitado, o el certificado

PARÁGRAFO 2. Cuando se trate de licencias de construcción, además de los documentos señalados en el presente artículo, deberá adjuntarse:

- Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable de la veracidad de la información contenida en ellos.
- Tres (3) juegos de las memorias de los cálculos y diseños estructurales, 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 construcciones sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A 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 e información contenida en ellos.

- La Oficina de Planeación del municipio tendrá la obligación de revisar los diseños y constatar el cumplimiento de las normas de construcción sismorresistente vigentes. En el evento en que el proyecto prevea la utilización de materiales estructurales y métodos de diseño y construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistente, deberá cumplirse con lo establecido en el capítulo 2 del título III de la ley 400 de 1997.
- Los profesionales encargados de revisar los planos, diseños y memorias serán los indicados en el artículo 15 del decreto 1052 de 1998. El régimen de transición de normas de construcción sismorresistente será el indicado en el artículo 16 de este mismo decreto.

ARTICULO 70. Comunicación de la solicitud de licencia

Una vez recibida la solicitud de licencia en debida forma, la Oficina de planeación comunicará el objetivo de la solicitud y el nombre del solicitante a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz. Si la citación no fuere posible, por resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la gaceta municipal o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

ARTÍCULO 71. Trámite y contenido de la licencia

La Oficina de Planeación tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencido este plazo sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto mediante la aplicación del silencio administrativo. El plazo podrá prorrogarse hasta la mitad del mismo mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. En todo caso, la invocación del silencio administrativo estará sujeta al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que firmen los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas de los funcionarios responsables o de los curadores urbanos por la expedición de licencias en contravención de las normas correspondientes.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la Oficina de Planeación la obligación de suministrar información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, rendir conceptos sobre normas urbanísticas aplicables, dar el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y a los reglamentos de propiedad horizontal o copropiedad, citar a los vecinos y hacer las gestiones ante las autoridades competentes para asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones, de acuerdo con la información catastral correspondiente.

La licencia contendrá:

- Vigencia.

- Características básicas del proyecto.
- Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
- Indicación de la obligación de ejecutar las obras en tal forma que se garantice la salubridad de las personas y la estabilidad y protección de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de mostrarlos ante la autoridad competente.
- Relación de objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron las decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

Además, la Oficina de Planeación advertirá al titular lo siguiente:

- Obligación de someterse a supervisión técnica en los términos señalados por las normas de construcción sismorresistente, en caso de que el área de construcción sea de más de 3.000 metros cuadrados.
- Obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistente vigentes, cuando el área de construcción sea inferior a 3.000 metros cuadrados.

- Obligación de instalar equipos, sistemas e implementos sanitarios de bajo consumo de agua, según lo establecido en la ley 373 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 72. Notificación de la licencia

Los actos administrativos que resuelvan sobre solicitudes de licencia serán notificados personalmente al titular de la licencia y a los vecinos por quien haya expedido el acto o por quien éste delegue. En el evento en que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto 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 a 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. 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.

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

ARTÍCULO 73. Recursos

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

ARTÍCULO 74. Cumplimiento, responsabilidad civil y vigencia

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, durante el término de la vigencia, y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

La licencia tendrá una duración 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. 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.

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

El interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma que le otorgó la licencia vencida siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que no haya transcurrido más de un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la fecha de la nueva solicitud.
- Que las obras se encuentren adelantadas en un treinta (30%) por ciento como mínimo en caso de licencias de urbanismo, o en un cincuenta (50%) por ciento

en caso de licencias de construcción, según certificación del urbanizador o constructor responsable ante la autoridad competente para la aprobación de la licencia, certificación que se entenderá bajo la gravedad de juramento junto con la presentación de la solicitud.

- En los casos de urbanizaciones progresivas o por etapas, el proyecto urbanístico general se deberá elaborar para la totalidad del predio o predios objeto de la urbanización, incluyendo el planteamiento urbanístico de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, con las normas sobre volumetría y demás requeridas por el presente plan de ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen. La ejecución de estos tipos de proyectos urbanísticos podrán autorizarse por etapas por la autoridad competente, para lo cual deberán reflejar el desarrollo progresivo, 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 los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesiones obligatorias. El costo de la licencia corresponderá en este caso 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 cada nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

ARTÍCULO 75. Identificación de las obras

El titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla como mínimo de dos (2) metros por un metro (1) en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo correspondiente, en la cual se deberá indicar cuando menos la clase de licencia, el número de identificación de la licencia, la entidad que la expidió, la dirección del inmueble, la vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la misma y el tipo de obra que se está adelantado, indicando uso, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos, según el caso. En caso de construcciones menores, la valla podrá ser de cincuenta por setenta centímetros (50 x 70 cm).

La valla se instalará a más tardar en los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia y, en todo caso, antes de la iniciación de la obra o de sus construcciones complementarias, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

ARTÍCULO 76. Información sobre licencias

La Oficina de Planeación deberá informar al DANE dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes sobre las licencias que hayan autorizado en el mes inmediatamente anterior, en los formatos que al efecto expida el DANE. También deberán informar trimestralmente al Ministerio de Desarrollo Económico, a más tardar los días 30 de enero, abril, julio y octubre, sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el trimestre inmediatamente anterior, en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

ARTÍCULO 77. Reconocimiento de construcciones

Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las construcciones ejecutadas antes del 9 de agosto de 1996, que en la época de su construcción

hubieren requerido licencia o el instrumento que hiciere sus veces y no la hubieren obtenido, podrán ser reconocidas por la oficina de Planeación del municipio, siempre y cuando dichas construcciones se ajusten o adecuen a la norma urbanística vigente en el momento del reconocimiento.

Para el trámite del reconocimiento se seguirá el mismo procedimiento indicado para la obtención de una licencia, con los requisitos adicionales contemplados en los artículos 32 a 35 del decreto 1052 de 1998.

ARTÍCULO 78. Sanciones urbanísticas

Corresponde al Alcalde municipal, 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 las licencias urbanísticas y demás normas y especificaciones del EOT, sin perjuicio de las funciones de los funcionarios del Ministerio Público y las veedurías ciudadanas. Para este efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la Oficina de Planeación remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

De acuerdo con el artículo 103 de la ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el plan de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de las sanciones indicadas en el siguiente cuadro, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles o penales de los infractores. Para 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 contravención a las normas sobre usos del suelo, así como la ocupación temporal o permanente del espacio público, sin la respectiva licencia.

La imposición de sanciones estará a cargo del Alcalde municipal, para lo cual se observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles con lo establecido en la ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

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 cesen las conductas infractoras.

Parágrafo 1. Adecuación a las normas. En el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. En los casos de los numerales 2 y 3 del cuadro, el infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia o adecuando las obras a la misma o tramitando la renovación de la licencia, según el 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 a costa del interesado y 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 y de ratificación de la suspensión de los servicios públicos.

Parágrafo 2. Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles o áreas de conservación urbanística o ambiental que fueren destruidos o alterados deberán restituirse en un plazo de dos (2) meses contados a partir de la fecha 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 cuadro y a la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la ley 142 de 1994.

TABLA: SANCIONES URBANÍSTICAS

CONDICIÓN	SANCIÓN
1. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos no urbanizables o parcelables, o en áreas de reserva del plan vial, de servicios públicos o equipamientos públicos. Si la parcelación, urbanización o construcción se realiza en terrenos de protección ambiental y/o de riesgo, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%).	Multas sucesivas entre cien (100) y quinientos (500) SMLV, orden policiva de demolición de la obra y suspensión de servicios públicos domiciliarios
2. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos aptos para ello pero sin licencia. Demolición o reforma de inmuebles declarados de conservación urbanística sin licencia, o incumplimiento de las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la ley 388 de 1997. Contravención a las normas de uso del suelo.	Multas sucesivas entre setenta (70) y cuatrocientos (400) SMLV, orden policiva de suspensión y sellamiento y suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
3. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos aptos para ello, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ella haya caducado. Destinación de un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia o en contravención a las normas sobre usos específicos del suelo.	Multas sucesivas entre cincuenta (50) y trescientos (300) SMLV, orden policiva de suspensión y sellamiento y suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
4. Ocupación permanente de parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades. Intervención en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola.	Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) SMLV, demolición del cerramiento, suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
5. Obras desarrolladas sin licencia o ejecutadas en contravención de la licencia	Demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte no autorizada o ejecutada en contravención de la licencia.
NOTA: SMLV = Salarios mínimos legales mensuales vigentes. El producto de las multas ingresará al tesoro municipal.	

TITULO VII

PROGRAMA DE EJECUCION

ARTÍCULO 79. Resumen Programa de Ejecución

Los cuadros siguientes muestran el resumen del Programa de ejecución, de acuerdo en lo definido en la formulación del presente EOT, con la inversión municipal a corto plazo.

ARTÍCULO 80. Plan de Gestión Ambiental

PROGRAMA	PROYECTO	INVERSIÓN MPAL. EN MILES DE \$					DEPENDENCIA MUNICIPAL RESPONSABLE
		2001	2002	2003	Mediano plazo	Largo plazo	
ATENCIÓN Y PREVENCIÓN	Creación CLOPAD	16	6	6	18	18	PLANEACION
	Estudios detallados de vulnerabilidad ante fenómenos naturales			10	30	30	PLANEACION
	Apoyo a reforestación de rondas hídricas y zonas inestables		10	10	60	70	UMATA
	Refuerzo o reubicación de Escuelas en riesgo	30	40	40			PLANEACION
ORDENAMIENTO Y MANEJO DE CUENCAS Y PRESERVACION DE PATRIMONIO NATURAL	Compra de predios y Manejo de nacederos de abastecimiento del acueducto Mpal.	15	15	15	45	45	PLANEACION
	Manejo zonas de protección		10	20	70	70	PLAN, UMATA
	Ordenamiento de usos del agua				20		UMATA
	Gestión para declaratoria nacional de zonas de reserva	3	3	2	6	7	PLANEACION
CONTROL DE USOS DEL SUELO Y CONTROL DE CONTAMINACIÓN	Reglamentación detallada de sanciones por mal uso del suelo.		2				ALCALDÍA, PLANEACION
	Capacitación en adopción de tecnologías limpias de producción	5	5	5	15	20	UMATA
	Capacitación en uso de agroquímicos y disposición de residuos	2	3	3	10	8	UMATA

ARTÍCULO 81. Plan de Gestión Político Administrativo

PROGRAMA	PROYECTO	INVERSIÓN MPAL. EN MILES DE \$					DEPENDENCIA MUNICIPAL RESPONSABLE
		2001	2002	2003	Mediano plazo	Largo plazo	
FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL	Compra de equipos de informática, programas necesarios, capacitación en sistemas, y funcionamiento base de datos Mpal.	10	10	10			PLANEACION
	Asignación de recursos técnicos y humanos a las oficinas de Planeación y UMATA.	24	24	24	72	72	CONCEJO
	Organización de control interno y realización de manual de funciones para cada dependencia		2	3			PLANEACION
	Creación y funcionamiento Banco de tierras del Municipio		20	20	80	80	PLANEACION
	Realización de conformación catastral.	5	15				PLANEACION
REALIZACIÓN Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS	Capacitación de la comunidad en presentación de proyectos de inversión.	5	5	5	10	10	PLANEACION
	Realización de proyectos de desarrollo prioritarios	10	10	10	40	30	ALCALDIA
PARTICIPACIÓN CIUDADANA	Construcción de casa campesina.				40	20	ALCALDIA
	Apoyo a Capacitación en trabajo comunitario a organizaciones de participación ciudadana.		2	3	10	10	PLANEACION
INTEGRACIÓN REGIONAL	Creación y trabajo con grupo de gestión permanente para adecuación de vías regionales.		2	2	5	5	ALCALDIA
	Acercamiento provincial				5	5	ALCALDIA

ARTÍCULO 82. Plan de Gestión Urbano Funcional

PROGRAMA	PROYECTO	INVERSIÓN MPAL. EN MILES DE \$					DEPENDENCIA MUNICIPAL RESPONSABLE
		2001	2002	2003	Mediano plazo	Largo plazo	
MEJORAMIENTO PÚBLICO	Adecuación y mantenimiento parque Principal					20	PLANEACION
	Recuperación de espacio vial en manos de particulares.	2					INSPECCION
	Reforestación y construcción de elementos adicionales para recreación pasiva en zona de rondas hídricas			5	30	45	PLANEACION
	Revegetalización y adecuación para actividades de recreación compatibles de la zona de protección orográfica.				30	50	PLANEACION
	Diseño y construcción de parque recreativo en zona de expansión				60	80	PLANEACION
	Terminación coliseo municipal	15	15	20	50		PLANEACION
CONTROL Y MEJORAMIENTO URBANISTICO	Reglamentación detallada de norma urbanística.	2					CONCEJO
	Realización Nomenclatura Urbana				25		PLANEACION

ARTÍCULO 83. Plan de Gestión Social Y Cultural

PROGRAMA	PROYECTO	INVERSIÓN MPAL. EN MILES DE \$					DEPENDENCIA MUNICIPAL RESPONSABLE
		2001	2002	2003	Mediano plazo	Largo plazo	
REORGANIZACIÓN Y ATENCIÓN EN EDUCACION	Gestión y convenios para mejoramiento educativo			3	10	7	PLANEACION
	Adecuación colegio Vereda Campo Alegre.	10	15	15			PLANEACION
	Subsidio de Transporte para estudiantes de secundaria, sector rural.	5	5	5	25	25	ALCALDIA
	Adecuación de escuelas para prestación de preescolar	15	15	20	60		PLANEACION
	Compra de equipos de computación, capacitación de docentes y conexión a INTERNET			20	30	30	PLANEACION
ATENCIÓN EN SALUD	Brigadas periódicas de salud a veredas.	30	30	30	120	120	PLANEACION
	Apoyo al programa SISBEN				5	10	PLANEACION
	Construcción de puesto de salud vereda Campo Alegre, anexo al colegio.				20	40	PLANEACION
	Diseño y construcción Puesto de Salud Municipal				50	60	PLANEACION
SANEAMIENTO BASICO	Apoyo a construcción de unidades sanitarias en zona rural	3	5	5	30	30	PLANEACION
VIS	Construcción VIS			20	80	80	PLANEACION
	Mejoramiento de viviendas			10	40	50	PLANEACION
Atención en Cultura	Estudio de valores históricos y culturales del municipio						PLANEACION
	Reglamentación detallada para zonas de patrimonio arqueológico, histórico y cultural.						CONCEJO

ARTÍCULO 84. Plan de Gestión Económica

PROGRAMA	PROYECTO	INVERSIÓN MPAL EN MILES DE \$					DEPENDENCIA MUNICIPAL RESPONSABLE
		2001	2002	2003	Mediano plazo	Largo plazo	
MEJORAMIENTO SECTOR AGROPECUARIO	Adecuación de tierras		40	60	100	150	PLAN, UMATA
	Fortalecimiento Asistencia Técnica	20	20	20	120	120	UMATA
APOYO MERCADEO	Construcción centro de comercialización Asociación de Mujeres rurales					200	PLANEACION
	Apoyo a construcción Tienda Asociativa vereda Pismal				30		PLANEACION
	Apoyo a la reactivación y funcionamiento de tiendas comunales de Fical y Miraflores.	2	4				PLANEACION
	Rediseño y Terminación centro de acopio y mercadeo	80	70	50			PLANEACION
DIVERSIFICACIÓN ECONOMICA	Apoyo al ecoturismo				30	30	PLANEACION
	Apoyo y capacitación en piscicultura				30	30	UMATA

ARTÍCULO 85. Plan De Servicios Públicos

PROGRAMA	PROYECTO	INVERSIÓN MPAL. EN MILES DE \$					DEPENDENCIA MUNICIPAL RESPONSABLE
		2001	2002	2003	Mediano plazo	Largo plazo	
AGUA POTABLE	Diseño, construcción, y/o adecuación de Planta de tratamiento y potabilización de agua, acueducto Mpal.		15	100	135		PLANEACION
	Instalación de micromedidores Acueducto Mpal				80	120	EMPRESA SERV.
	Dotación de equipos para análisis físico-químico				35		PLANEACION
	Rediseño y construcción del acueducto de las veredas Campohermoso, Fical, Miraflores y Cañaverál.	20	25	25			PLANEACION
	Diseño y construcción de acueductos interveredales para Concepción – Honda – Santa Rosa y Sabaneta y Dominguito – San Miguel – La Sabana(Patiño).				150	150	PLANEACION
	Organización administrativa y legalización de acueductos veredales		15	15			PLANEACION
	Organización de empresa administradora de acueductos y alcantarillado para cumplir normatividad vigente	20					PLANEACION
	Construcción de redes en zonas de desarrollo urbano y de expansión.					50	PLANEACION
RECOLECCIÓN Y MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS	Fortalecimiento del programa de reciclaje en la fuente.	10	5	5	15	15	PLANEACION
	Estudio y construcción de un sistema de tratamiento o disposición de los residuos patógenos y no aprovechables.		20	30			PLANEACION
	Estímulo a la conformación de una empresa para la obtención de bioabono	10	25	25			PLANEACION
	Construcción de micro celdas para disposición de residuos no aprovechables ni peligrosos.	20	30	30			PLANEACION
ALCANTARILLA DO Y AGUAS SERVIDAS	Construcción Planta de tratamiento de aguas residuales domésticas	30	30	140			PLANEACION
	Rediseño y construcción de redes principales en zona de expansión.					50	PLANEACION
TELEFONIA	Ampliación red telefónica veredal comunal.		4	4	20	27	PLANEACION
ENERGÍA ELECTRICA	Mantenimiento de redes y adecuación de postería.	5	5	5	30	30	PLANEACION

y todos los demás que causen deterioro a los recursos naturales y el medio ambiente.

ARTICULO 42 Áreas Susceptibles de Actividades Mineras

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

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

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

Las canteras actualmente explotadas para materiales de carreteras, ubicadas en las veredas Patiño y Pismal, mantendrán este uso transitoriamente, por razones de interés público, hasta tanto la alcaldía municipal realice un estudio técnico de competencia de materiales para tal fin y de mitigación de impactos ambientales en la que se establecerán en forma definitiva las afectaciones, descartando las no adecuadas, a través de decreto municipal, previa consulta a la autoridad ambiental en lo de su competencia.

ARTICULO 43 Zonas de Restauración Morfológica y Rehabilitación

Son aquellas zonas de antiguas explotaciones minero – extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación.