



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



MUNICIPIO DE UNIÓN PANAMERICANA DEPARTAMENTO DEL CHOCO.



Foto: Iglesia Santo Eccehomo del Plan de Raspadura

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2007 – 2018

“PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL”

Alcaldía Municipal

Febrero de 2007

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



MUNICIPIO DE UNION PANAMERICANA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
2007 -2018

“PROYECTO DE ACUERDO”

“Un Pacto Social Por La Unidad”

Alcaldía Municipal, Febrero de 2007

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



GOBIERNO MUNICIPAL 2005 - 2007

NERLYN PEREA FLOREZ

Alcalde municipal

EDGAR ORLANDO MOSQUERA GUERRERO

Secretario del Interior y Asuntos Administrativos

FERNANDO PEREA MURILLO

Secretario de Planeación y Obras Públicas

ADALBERTO MURILLO MORENO

Secretario de Hacienda y Tesorero

JOSE ERLIN GUERRERO MARTINEZ

Jefe UMATAMA

GREGORIO SANCHEZ MURILLO

Jefe de Presupuesto

LUIS ELKIN MARTINEZ SANCHEZ

Gerente Empresas Públicas Municipal

OSWALDO PINO MURILLO

Coordinador de Salud

MOISES MURILLO PEREA

Coordinador de Cultura

MARIO AMPUDIA SANCHEZ

Coordinador de Deporte

ANADORIS MOSQUERA AGUALIMPIA

Control Interno.

Asesor Administrativo y Financiero: **EDINSON MURILLO ALBORNOZ**

Asesora Jurídica: **ANGELICA URREGO**

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



CONSEJO MUNICIPAL 2005-2007

HENRY EMIRO PINO TORRES

Honorable Concejal

JOSE ISAIAS MURILLO

Honorable Concejal

CARLOS JAVIER MORENO M.

Honorable Concejal

ELVING CETRE MORENO

Honorable Concejal

JESUS DAVID MOSQUERA QUINTO

Honorable Concejal

ARNOLD QUINTERO MONTALVO

Honorable Concejal

MILVIO ASPRILLA IBARGUEN

Honorable Concejal

MILTON SANCHEZ GUERRERO

Honorable Concejal

MANUEL VIVEROS

Honorable Concejal

OMAR ANTONIO MENDOZA PALACIOS

Secretario General

“Un Pacto Social por la Unidad”



ACTORES COMUNITARIOS PARTICIPANTES EN EL PROCESO DE SOCIALIZACIÓN, CONCERTACIÓN Y CONSULTA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CARLOS LATORRE MORENO

Presidente Consejo Comunitario Mayor de Unión Panamericana

HUGO IBARGUEN PALACIOS

Vicepresidente Consejo Comunitario Mayor de Unión Panamericana

LUIS CARLOS PEREA

Consejo Comunitario Mayor de Unión Panamericana

JESUS MURILLO

Consejo Comunitario Mayor de Unión Panamericana

EMILDO FLOREZ MOSQUERA

Presidente Consejo Comunitario de San Rafael el Dos

ATANACIO MOSQUERA MURILLO

Presidente Consejo Comunitario de Salero

WILLIAN QUINTO MOSQUERA

Presidente del Consejo Comunitario de Calichón

ZAMIS MOSQUERA FLORES

Presidente del Consejo Comunitario de El Plan de Raspadura

GUILLERMO PEREA

Consejo Comunitario de El Plan de Raspadura

WILSON COPETE PEREA

Presidente del Consejo Comunitario de Quiadó

OMAR CETRE M.

Presidente Consejo Comunitario de San Pablo Adentro

FABIO QUICENO MEZA

Presidente de la Junta de Acción Comunal de La Ye

HORTELIO SANCHEZ

Conciliador de Familia de El Plan de Raspadura

GLORIA AMPARO BERMUDEZ MURILLO

Conciliadora de Familia de Salero

MARIA DORIS QUINTO

Conciliadora de Familia de San Rafael el Dos

ELMER MURILLO

Conciliador de Familia de San Pablo Adentro

HEILER MOSQUERA

Presidente Red de Veedurías



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



EQUIPO TÉCNICO DE TRABAJO

El equipo de trabajo del EOT del municipio Unión Panamericana se conformo con asesores, profesionales, técnicos, funcionarios municipales y representantes de la comunidad en disposición de contribuir a la realización del EOT. Para el caso se integro básicamente por:

Coordinador Equipo Técnico EOT

HEILER CHAVERRA PALACIOS

Ing. Pesquero-Especialista en Proyectos de Desarrollo “ESAP”
Técnico Especialista en Recursos Naturales y Cuencas Hidrográficas “SENA”
Diplomado en Gestión Tecnologías de Información Geográfica “IGAC-ESAP”

Economista “UCC” Especialista en Planeación Urbano-Regional

LUÍS IGNACIO BEJARANO SANCHEZ

Profesional de Apoyo Componentes Administrativo, Económico y Social

Arquitecto “UNICHOCÓ-D.L.C”

FREYCER MOSQUERA GONZALES

Profesional Coordinador del Componente Cartográfico

Ingeniera Ambiental “UNICHOCÓ-D.L.C”

KELLY CRISTINA CHAVERRA ALVAREZ

Profesional de Apoyo Componente Ambiental
(Hidrografía, Clima, Flora, Fauna, Áreas de Interés Ambiental y Servicios)

Ingeniera Ambiental

YENECITH TORRES ALLÍN

Profesional de Apoyo Componente Ambiental

Topografa

GLADIS PEREA RODRIGUEZ

Digitalización Cartográfica

APATO TÉCNICO Y LOGISTICO: ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Abogado: **NERLIN PEREA FLOREZ**

Ing Agroforestal: **JOSÉ ERLIN GUERRERO MARTÍNEZ**

Arquitecto: **FERNANDO PEREA MURILLO**

Técnico en Planeación: **DIDIER MURILLO GARCIA**

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



APOYO Y COLABORACIÓN INSTITUCIONAL

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES DEL PACIFICO. IIAP

BISMARCK CHAVERRA ROJAS

Director General IIAP.

SATÚ DEL PILAR LOZANO MAYA

Secretaria General y Jurídica.

FREDDY DÍAZ CORDOBA

Subdirector Administrativo y Financiero IIAP.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL CHOCO. CODECHOCÓ

JESÚS NICOLAS ABADÍA MOYA.

Director General

DULIMA MORENO CORDOBA

Subdirectora de Planeación

EQUIPO EVALUADOR

Ingeniero Agroforestal.

ALAN RENTERIA ASPRILLA

Arquitecto

JOSÉ ALBERTO MONTENEGRO ABADIA

Ingeniera Catastral y Geodesta

CEDILETH DURAN DELGADO

Ingeniero Agroforestal.

NEIVER OBANDO MOSQUERA

Bióloga con E.R.N.

DELVIS DÍAZ ARRIAGA

“Un Pacto Social por la Unidad”



CONTENIDO

PRESENTACIÓN	14
ANTECEDENTES	15
INTRODUCCIÓN	16
MARCO LEGAL	19
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	22

TITULO I:

DISPOSICIONES INICIALES

ARTICULO 1°	ADOPTESE.	25
ARTICULO 2°	AMBITO DE APLICACIÓN	25
ARTICULO 3°	VIGENCIA DEL COMPONENTE GENERAL DEL EOT	25
ARTICULO 4°	DOCUMENTOS DEL EOTM	25

TITULO II

COMPONENTE GENERAL DEL EOT

SUBTITULO I. PRINCIPIOS, POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

ARTICULO 5°	PRINCIPIOS	27
ARTICULO 6°	PROPOSITO Y VISIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL	27
ARTICULO 7°	POLÍTICAS.	28
ARTICULO 8°	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	28

SUBTITULO II. ESTRUCTURA URBANO RURAL E INTRA URBANA **35**

CAPITULO I. EL MODELO TERRITORIAL **35**

ARTICULO 9°	CONCEPTO	35
ARTICULO 10°	EL MODELO	35
ARTICULO 11°	OBJETIVOS DEL MODELO	35
ARTICULO 12°	COMPONENTES DEL MODELO.	36

CAPITULO II CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL **36**

SUBCAPITULO I. DEFINICIÓN, OBJETIVOS Y COMPONENTES **36**

ARTICULO 13°	DEFINICIÓN	36
ARTICULO 14°	CLASES DE SUELO	36

SUBCAPITULO II. ÁREAS DE PROTECCIÓN **37**

ARTICULO 15°	DEFINICIÓN	37
ARTICULO 16°	ACCIONES ESTRATEGICAS PARA LA PROTECCIÓN	39

CAPITULO III. ESTRUCTURA DE ARTICULACIÓN URBANO-RURAL **41**

ARTICULO 17°	DEFINICION	41
ARTICULO 18°	COMPONENTES	41.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



ARTICULO 19°	CLASIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS	41
ARTICULO 20°	CABECERA MUNICIPAL	42
ARTICULO 21°.	CENTROS POBLADOS MAYORES	42
ARTICULO 22°	ASENTAMIENTOS MENORES	42
ARTICULO 23°	SISTEMA DE COMUNICACIÓN VIAL	42
ARTICULO 24°	POLÍTICA GENERAL	42
ARTICULO 25°	PLAN VIAL	42
ARTICULO 26°	INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	44
ARTICULO 27°	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SERVICIOS	44
ARTICULO 28°	EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DE RECREACIÓN	44
ARTICULO 29°	PROGRAMAS Y PROYECTOS CULTURALES	44
ARTICULO 30°	DEPORTE COMUNITARIO	44
ARTICULO 31°	ESTRATEGIAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS	44
ARTICULO 32°	ACCIONES ESTRATEGICAS SERVICIO DE ACUEDUCTO	45
ARTICULO 33°	ACCIONES ESTRATEGICAS SERVICIO ALCANTARILLADO	45
ARTICULO 34°	ACCIONES ESTRATEGICAS SERVICIO ENERGIA	46
ARTICULO 35°	ACCIONES ESTRATEGICAS SERVICIO COMUNICACIÓN	46
ARTICULO 36°	ACCIONES ESTRATEGICAS RESIDUOS SOLIDOS	46
SUBTITULO III.	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, INTERVENCIÓN Y FINANCIEROS.	47
ARTICULO 37°	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA	47
ARTICULO 38°	INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN PREDIAL	47
ARTICULO 39°	INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN PROPIEDAD	48
ARTICULO 40°	PAGO DEL PRECIO DE INMUEBLES	49
ARTICULO 41°	EXPROPIACIÓN POR VÍA GUBERNATIVA	50
ARTICULO 42°	COMPETENCIA PARA EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN	50
ARTICULO 43°	ENAJENACIÓN FORSOZA	50
ARTICULO 44°	RÉGIMEN JURÍDICO	50
ARTICULO 45°	NSTRUMENTOS FINANCIEROS	50
ARTICULO 46°	INSTRUMENTOS PARA CARGAS Y BENEFICIOS	51
SUBTITULO IV	PROGRAMA DE EJECUCIÓN	52
ARTICULO 47	DEFINICIÓN	52
ARTICULO 48°	COMPETENCIA	52
ARTICULO 49°	TRAMITE	52
ARTICULO 50°	CONTENIDO MINIMO	52
ARTICULO 51	EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN	54

TITULO III

COMPONENTE URBANO

SUBTITULO I. POLÍTICAS TERRITORIALES DE MEDIANO PLAZO

ARTICULO 52	MODELO DE OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO	57
-------------	--------------------------------------	----

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



ARTICULO 53°	POLÍTICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	57
ARTICULO 54°	POLÍTICA GENERAL	58
ARTICULO 55°	OBJETIVOS GENERALES	58
ARTICULO 56°	ESTRATEGIAS	59
ARTICULO 57°	MODELO DE OCUPACIÓN URBANO	59
ARTICULO 58°	OBJETIVOS DEL MODELO URBANO	59
ARTICULO 59°	PERIMETRO URBANO	59
ARTICULO 60°	POLÍTICAS SOBRE MEDIO AMBIENTE	60
SUBTITULO II. SISTEMAS GENERALES QUE DESARROLLAN EL MODELO URBANO PROPUESTO.		60
CAPITULO I. EL SISTEMA VIAL		60
ARTICULO 61°	CONCEPTO	60
ARTICULO 62°	OBJETIVOS DEL SISTEMA VIAL	60
ARTICULO.63°	COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL	61
ARTICULO 64°	PERFILES VIALES	61
CAPITULO II. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS		60
ARTICULO 65°	CONCEPTO	62
ARTICULO.66	POLÍTICA GENERAL	62
ARTICULO.67°	OBJETIVOS	62
ARTICULO 68°	ACCIONES ESTRATEGICAS	63
ARTICULO 69°	ACUEDUCTO	63
ARTICULO. 70°	ALCANTARILLADO	63
ARTICULO. 71°	RESIDUOS SÓLIDOS	63
ARTICULO. 72°	ENERGIA	64
ARTICULO. 73°	TELECOMUNICACIONES	64
CAPITULO III. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS BASICOS		64
ARTICULO 74°	OBJETIVOS	64
ARTÍCULO 75°	ESTRATEGIAS	64
CAPITULO IV. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		65
ARTICULO 76°	DEFINICIÓN	65
ARTICULO 77°	POLÍTICAS GENERALES	65
ARTICULO 78°	OBJETIVOS	66
ARTICULO 79°	ACCIONES ESTRATEGICAS	66
ARTICULO 80°	ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO	67
ARTICULO 81°	ZONIFICACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD	68
ARTÍCULO 82°	PLAN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	69
ARTÍCULO 83°	OBJETIVOS	70
ARTÍCULO 84°	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	70
ARTICULO 85°	VIVIENDA NUEVA POR REUBICACIÓN	70
ARTICULO 86°	VIVIENDAD NUEVA POR DÉFICIT CUANTITATIVO	70
ARTICLUO 87°	PORCENTAJES DE CESIONES URBANÍSTICA	71
ARTICULO 88°	TOPOLOGÍA DE LA VIVIENDA URBANA	7 1
CAPITULO V. NORMAS URBANÍSTICAS Y ESTRUCTURALES		71

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



ARTICULO 89°	DEFINICIÓN	71
ARTICULO 90°	OBJETIVOS Y PRINCIPIOS	72
ARTÍCULO 91°	ZONAS HOMOGÉNEAS	73
ARTICULO 92°	ZONA RESIDENCIAL URBANA	73
ARTICULO 93°	ZONA INTITUCIONAL	73
ARTICULO 94°	TRATAMIENTOS	74
ARTICULO 95°	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	74
ARTICULO 96°	YTRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	75
ARTÍCULO 97°	CARACTERISTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE ACTUACIÓN	75
ARTÍCULO 98°	USO RESIDENCIAL	75
ARTÍCULO 99°	USO COMERCIAL	76
ARTICULO 100°	USO INSTITUCIONAL	77
ARTICULO 101°	USO DE LOCACIONES SOCIOCULTURALES	78
ARTICLUO 102°	USO DE RECREACIÓN ZONAS VERDES	78
ARTICULO 103°	APLICACIÓN DE USOS DE ACUERDO A ZONAS	78
ARTICULO 104°	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	79
ARTICULO 105°	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	79
ARTÍCULO 106°	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	79
ARTICULO 107°	PROCEDIMIENTOS	79
ARTICULO 108°	AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS	81
ARTICULO 109°	ALTURAS	81
ARTICULO 110°	VOLADIZOS	81
ARTICULO 111°	ANDENES	83
ARTÍCULO112°	AISLAMIENTOS	83
ARTÍCULO 113°	ANTEJARDINES	83
ARTÍCULO 114°	NORMAS DE HABITALIDAD DE LOS ESPACIOS	84
ARTICULO 115°	CESIONES	85
ARTICULO116°	NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA VIVIENDA	86
ARTICLUO 117°	NUEVAS URBANIZACIONES	86
ARTICULO 118°	MOVIMIENTOS DE TIERRA	87
ARTICULO 119°	LOTEO	87
ARTICULO 120°	VÍAS Y NOMENCLATURAS	88
ARTÍCULO 121°	LICENCIAS	88
ARTICULO 122°	PRINCIPIOS DEL RÉGIMEN NORMATIVO	89
ARTICULO 123°	INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS	90
ARTICULO 124°	INFRACCIONES URBANÍSTICAS	90
ARTICULO 125°	SANCIONES URBANÍSTICAS	90
ARTICULO 126°	ADECUACIÓN DE LAS NORMAS	92
ARTÍCULO 127°	RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DE ESPACIO PÚBLICO	93
ARTÍCULO 128°	PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES	93
ARTÍCULO 129°	VIGILANCIA Y CONTROL DE CONSTRUCCIONES	93
ARTICULO 130°	DISPOSICIONES FINALES	93



TITULO IV COMPONENTE RURAL

SUBTITULO I. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO RURAL.

ARTICULO 131°	POLÍTICAS SOBRE USOS DEL SUELO	94
ARTICULO 132°	OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	95
ARTICULO 133°	ESTRATEGIAS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	96
ARTICULO 134°	CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO	97
ARTICULO 135°	MODELO DE OCUPACIÓN DEL SULO RURAL	97
ARTÍCULO 136°	PROPUESTA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SULO RURAL	98
ARTICULO 137°	ZONA DE NACIMIENTOS Y RONDAS DE RÍOS	98
ARTICULO 138°	ZONA DE BOSQUE PROTECTOR Y DE CONSERVACIÓN	99
ARTICULO 139°	ZONA PRELIMINAR DE AMNAZAS Y RIESGOS	100
ARTICULO 140°	ZONA PROTECCIÓN DE ACUEDUCTOS	100
ARTICULO 141°	ZONA PROTECCIÓN DISPOSICIÓN FINAL RESIDUOS	101
ARTÍCULO 142°	ZONA PROTECCIÓN DISPOSICIÓN DE AGUAS	102
ARTÍCULO 143°	ZONA DE AGRICULTURA TRADICIONAL	101
ARTÍCULO 144°	ZONA FORETAL	102
ARTICULO 145°	ÁREAS PARA ACTIVIDAD MINERA	102
ARTICULO 146°	PROPUESTA DE USOS DEL SULO RURAL	103
ARTICULO 147°	SISTEMA DE ASNTAMIENTOS Y EQUIPAMIENTOS	107
ARTICULO 148°	POLÍTICA GENERAL PARA LOS ASENTAMIENTOS	107

SUBTITULO II. PROPUESTA DE SERVICIOS PÚBLICOS, SERVICIOS SOCIALES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA. 107

ARTICULO 149°	SERVICIOS PÚBLICOS	107
---------------	--------------------	-----

SUBTITULO III. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA CAMPESTRE. 108

ARTICULO 150°	DEFINICIONES	108
ARTÍCULO 151°	EDIFICACIÓN EN SUELO RURAL	108
ARTICULO 152°	PROHIBICIÓN DE PARCELACIONES SUELO RURAL	109
ARTICULO 153°	SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RURALES	110
ARTICULO 154°	ACTUACIONES EN SUELO SUBURBANO	110
ARTICULO 155°	SANCIÓN Y PÚBLICACIÓN	110



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



PRESENTACIÓN

En el marco del programa **BID – PLAN PACIFICO**, se han venido realizando acciones conducentes a la determinación de una estrategia de fortalecimiento de la capacidad institucional local regional que permite consolidar la estructura regional de manera equilibrada y sostenible a partir de centros zonales generadores de funciones urbanas y prestación de servicios a los demás centros poblados de menor jerarquía.

Se cuenta con una propuesta de Ordenamiento Territorial Regional que agrupa a los municipios del Pacífico Colombiano en diez zonas, las cuales son soportadas por una propuesta de planificación y ordenamiento que debe seguirse alimentando y ajustando.

El Instituto de Investigaciones Ambientales del Pacífico – **IIAP** dentro del desarrollo del programa BID – PLAN PACIFICO ejecuta la tarea de acompañar la formulación de los Esquemas de Ordenamiento Territorial de los departamentos del Chocó, Cauca y Nariño que se encuentran rezagados y de esta manera cumplir con el objetivo del programa en cuanto a fortalecer institucionalmente los gobiernos locales.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



ANTECEDENTES

En el proceso de descentralización administrativa promovido por la Constitución Política Colombiana de 1991, los municipios han adquirido mayor autonomía en la administración de su territorio, lo que ha implicado también, mayor responsabilidad en la gestión y manejo de los recursos.

El **Ordenamiento Territorial** es un instrumento de gestión mediante el cual los municipios deben planificar el uso del territorio y orientar con carácter preventivo los procesos de ocupación del mismo, esto comprende un conjunto de acciones concertadas emprendidas por los diferentes niveles de administración pública y la sociedad civil.

El Esquema de Ordenamiento, está caracterizado por su integralidad, su carácter participativo, democrático y prospectivo, articulando los aspectos sectoriales, a través de la proyección territorial de políticas ambientales, sociales, culturales y económicas con los aspectos de uso y ocupación del espacio.

Debe partir entonces del diagnóstico preciso de los conflictos y problemas generados por el uso y ocupación de territorio, así como de las aptitudes, fortalezas y oportunidades, que en materia de uso del suelo se presentan en el nivel local.

El Esquema de Ordenamiento Territorial, es fundamental en la prospección del municipio nuevo, más eficaz, más transparente, más ágil, más armónico con su entorno, más dinámico en sus procesos de mejoramiento de la calidad de vida de sus pobladores.

La propuesta que a continuación se presenta, desarrolla para el municipio un procedimiento de formulación del Esquema de Ordenamiento, concordante con lo establecido en la Ley 388/97, mediante la aplicación de procesos sugeridos por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



INTRODUCCIÓN

El Ordenamiento Territorial comprende un conjunto de políticas, objetivos y estrategias de corto, mediano y largo plazo que orientan y regulan la utilización, transformación y ocupación del espacio en pro de un desarrollo socioeconómico, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones histórico - culturales.

El Ordenamiento Territorial es el proceso mediante el cual se orienta la transformación y ocupación del territorio municipal, integrando para tal fin los intereses sociales, económicos, políticos y culturales de la población a través del uso sostenible de los recursos naturales. Tiene como función encontrar la equidad social y el mejoramiento de la calidad de vida y el medio ambiente.

Durante los últimos tiempos ha cobrado especial importancia el ordenamiento territorial, visto como una herramienta que posibilita al país para resolver una serie de conflictos de diverso orden, a la vez que armoniza las políticas de desarrollo con una efectiva y equitativa distribución de los recursos de la Nación hacia sus diferentes entidades territoriales, sobre la base del reconocimiento de la realidad regional, departamental y local, y de las diferencias propias de un país multiétnico y pluricultural. La nueva Constitución dio un paso en este sentido, promoviendo así un movimiento en aras del ordenamiento territorial.

La Ley 388 de 1997, denominada Ley de Desarrollo Territorial y el Decreto Reglamentario 879 de 1998 promueven el marco legal para el ordenamiento territorial municipal teniendo en cuenta que debe realizarse en armonía con la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, La Ley de Reforma Agraria y Desarrollo Rural, La Ley de Negritudes, La Ley de los Derechos de los Pueblos Indígenas, La Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley de Creación de Ministerio del Medio Ambiente y la reciente Ley del Sistema General de Transferencias.

El fundamento de la Ley 388 de 1997 es promover la armonización, la concurrencia, la subsidiariedad y la complementariedad entre los diferentes entes territoriales, reconociendo el principio de autonomía de los municipios y las respectivas competencias en el ámbito territorial e institucional, para que se lleve a cabo el Ordenamiento Territorial a escala municipal.

La ley plantea que el ordenamiento es una función pública, donde se consideran el urbanismo y la participación democrática, como sus pilares.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Uno de los instrumentos básicos para adelantar esta función pública es el plan de ordenamiento territorial, que para municipios como el de Unión Panamericana, se denomina Esquema de Ordenamiento Territorial, por clasificar dentro de los que cuentan con una población menor a los 30.000 habitantes.

Por lo tanto el municipio debe formular, ejecutar y evaluar su Esquema de Ordenamiento Territorial, en armonía con las políticas nacionales y departamentales, a fin, de orientar la ocupación de su espacio territorial. La metodología utilizada para el desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial se ha basado particularmente en las propuestas metodológicas desarrolladas por el IGAC, consignados en las “Guías Metodológicas para la formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal y Urbano”. Así mismo se tuvieron en cuenta las Bases para el acompañamiento de los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal producidas por CODECHOCÓ y el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial MAVDT.

La participación de la comunidad en este proceso fue fundamental, tanto en la fase de diagnóstico como de formulación, pues sin su concurso no hubiese sido posible realizar el análisis integrado de la situación actual del municipio y la concertación del futuro deseado para el municipio, dada lo limitado en la consecución de datos actualizados y confiables relacionados con todos los subsistemas que aquí se analizan.

Por lo anterior, es de digno reconocimiento la invitación hecha por el señor Alcalde y la participación en el ejercicio de concertación, convergencia de conocimientos y deseos para alcanzar el desarrollo municipal, mediante un proyecto común al cual todos apuntarán y que tendrá como derrotero el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

De otra parte, es de anotar que para la formulación del presente esquema se siguieron los preceptos legales vigentes, para garantizar la debida coherencia con la realidad municipal, de tal forma que todo lo establecido en él va dirigido a resolver aquellas situaciones que frenan o limitan el desarrollo humano sostenible, o a potenciar aquellas que se consideraron fortalecedoras del mismo.

De otra parte, desde el inicio del proceso se asumió que era indispensable la concertación y socialización del Esquema, para lo cual se realizaron talleres en el territorio municipal, a los que tuvieron oportunidad de asistir y participar concejales, los líderes comunitarios, comunidades indígenas y comunidades negras, y habitantes en general, la participación ciudadana

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



junto con el tratamiento técnico de la información, fortalece la acertada toma de decisiones con criterios de equidad y justicia social.

El municipio de Unión Panamericana al desarrollar el EOT pretende determinar como será el municipio, visualizando el modelo territorial deseado en un horizonte de 12 años, para lo cual se apoya en el diseño y concertación de escenarios que se materializan en alternativas de uso y ocupación del territorio, en estrategias de gestión y proyectos de inversión, concurrentes con las expectativas sociales, funcionalmente eficientes y ambientalmente sostenibles, ajustadas a las políticas de desarrollo integral, regional y local.

El propósito de desarrollo territorial concertado y al cual apuntan los distintos actores participantes de este proceso tiene como principio la planeación urbana y rural del municipio porque este es **“Un Pacto Social por la Unidad de la Gente”**.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



MARCO LEGAL Y DE PARTICIPACION

Para el desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial, las normas básicas a considerar son las siguientes:

- **Constitución Política de Colombia:** Establece en el artículo 313, como competencia de los Concejos Municipales la reglamentación de los usos del suelo, y dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de los inmuebles destinados a vivienda. De igual forma, dictar normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.

- **Ley 388 de 1997,** por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991. Constituye la herramienta básica de trabajo, pues desarrolla en su articulado las consideraciones básicas a tener en cuenta para adelantar procesos de ordenamiento territorial en las diferentes entidades político administrativas, estableciendo el marco de competencia, el tipo de plan requerido, los conceptos y contenidos básicos y los resultados mínimos del proceso, para garantizar que la implementación coadyuve al mejoramiento integral del nivel de vida de la población¹.

- **Ley 136 de 1994,** por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios. Define el mismo como la entidad fundamental de la división político administrativa, con funciones en relación con el mejoramiento integral de la calidad de vida de la población².

- **Ley 152 de 1994,** Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, el artículo 41, establece que los municipios, deben en forma adicional a la formulación de los planes de desarrollo locales, establecer un plan de ordenamiento territorial, con base en las normas superiores al respecto.

¹ La Ley 136, en su artículo 3, establece como función del municipio entre otras las siguientes: Ordenar el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal. Planificar el desarrollo económico, social y ambiental de su territorio, de conformidad con la ley y en coordinación con otras entidades. Velar por el adecuado manejo de los recursos naturales y del medio ambiente.

²Art. 1. Definición: El municipio es la entidad territorial fundamental de la división político administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, dentro de los límites que le señalan la Constitución y la Ley, cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su Ley, cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



- **Ley 99 de 1999**, Ley de creación del Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA.
- **Ley 715 de 2001**, Ley por la cual se dictan normas orgánicas en materia de recursos y competencias de conformidad con los artículos 151, 288, 356 y 357 (Acto Legislativo 01 de 2001) de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones para organizar la prestación de los servicios de educación y salud, entre otros.
- **Ley 70 de 1993**, Ley por la cual se desarrolla el artículo transitorio 55 de la Constitución Política en materia de territorialidad de las áreas ocupadas por las comunidades negras de la cuenca del Pacífico.
- **Ley 21 de 1989**, Ley por medio de la cual se aprueba el Convenio número 169 sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes, adoptado por la 76a. reunión de la Conferencia General de la OIT., Ginebra 1989.

Participación

La Constitución y las leyes obligan a las administraciones, nacional o locales a incorporar la participación democrática de los pobladores en la elaboración de los asuntos que los afectan. En especial, la Ley 388 de 1997 define la obligatoriedad de las administraciones municipales de fomentar la concertación entre los diferentes intereses sociales, económicos y urbanísticos mediante la participación de la población y sus organizaciones. En el diagnóstico, formulación, seguimiento y evaluación de los Planes o Esquemas de Ordenamiento Territorial, las autoridades municipales deberán garantizar la participación democrática.

Dentro de este marco, el proceso de formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana, fue entendido como un pacto colectivo, en el que dio un espacio de reflexión en torno a la visión del territorio posible para el futuro y de concertar, a partir de intereses diversos, el beneficio general. Para ello la administración municipal efectuó 2 talleres de participación en los que hizo una presentación general del alcance y objetivos del ordenamiento territorial, se validó el diagnóstico y se estableció la propuesta necesaria para ordenar el territorio municipal.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Desarrollar mecanismos de participación ha exigido, de manera simultánea, la puesta en marcha de un proceso de comunicación y convocatoria para divulgar en la comunidad los contenidos propuestos y, así mismo, facilitar su apropiación y sentido de pertenencia. El artículo 24 de la Ley 388 de 1997 establece el procedimiento que se debe surtir en la concertación interinstitucional y en la consulta ciudadana antes de la presentación del proyecto al Concejo Municipal. Los pasos previstos para este caso son:

Se someterá a consideración de la CAR, para su aprobación en lo concerniente a asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrá de treinta (30) días. Una vez revisado el proyecto por la respectiva autoridad ambiental con jurisdicción en el territorio, se someterá el plan a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes. Durante el período de revisión del Plan por la autoridad ambiental y por el Consejo Territorial de Planeación, la administración recibirá opiniones de la ciudadanía en general, para lo cual expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y se recogerán las recomendaciones y observaciones formuladas por las comunidades indígenas, negras y cívicas del municipio.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



EXPOSICION DE MOTIVOS

Honorables Concejales, el decreto 879 de 1998, reglamentario de la ley 388 de 1997, establece que los Municipios del Territorio Nacional, deben obligatoriamente formular y adoptar sus Planes de Ordenamiento Territorial a más tardar el 24 de enero de 1999. El ordenamiento del territorio de conformidad con los artículos 5 y 6 de la ley 388 de 1997, comprende un conjunto de acciones político – administrativas y de planificación física concertadas y coherentes, emprendidas por los municipios para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio público.

El plan de ordenamiento territorial es un instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal, comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

El artículo 29 del decreto 879 de 1998, de conformidad con el artículo 26 del decreto 388 de 1997, establece que son los concejos municipales los órganos competentes para adoptar los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial de su respectivo municipio.

El Esquema de Ordenamiento Territorial, busca de manera concertada el desarrollo humano y sostenible del municipio.

Ordenar el territorio es una tarea que requiere de la participación de todos los estamentos de la sociedad del municipio de, tanto en la etapa de aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial, como en su implementación, pues en el territorio deben de reconocerse e identificarse sus conflictos, la lógica de sus relaciones, los sueños y deseos de sus habitantes.

El presente documento contiene el diagnóstico y la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial. En el primero se trata de mostrar una radiografía de la situación actual del municipio en las Dimensiones: Ambiental, Económica, Socio Cultural, Administrativa y Funcional; en la formulación se plantean propuestas para dar solución a los problemas diagnosticados.

Con este documento, la Administración municipal pretende divulgar y a través del Consejo Municipal de Planeación y poner a la consideración de

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



la ciudadanía organizada el conjunto del Esquema de Ordenamiento del municipio de Unión Panamericana.

Es conveniente destacar que el Esquema de Ordenamiento Territorial no es la respuesta a todas las necesidades de la planificación del municipio en los próximos doce (12) años, dado que las situaciones varían de acuerdo con las circunstancias que se van presentando, por lo tanto, se le debe hacer seguimiento durante su implementación, para evaluarlo, retroalimentarlo y ajustarlo. Por esta razón, el Esquema de Ordenamiento Territorial, se debe asumir como un proceso permanente, flexible y coordinado, tendiente a procurar un modelo o proyecto de municipio validado socialmente. Como tal el Esquema de Ordenamiento Territorial no es un fin, sino un comienzo.

Antes de finalizar quiero manifestarles que el propósito de la administración que presido, no es otro que lograr el desarrollo territorial concertado con los distintos actores del municipio de Unión Panamericana porque este es **“Un Pacto Social por la Unidad”**.

Con las consideraciones anteriores, señores concejales, dejo en sus manos la posibilidad y el honor de dotar al municipio de Unión Panamericana de la herramienta más eficaz de planificación por excelencia, para enrumbarlo hacia el desarrollo deseado en todos y cada uno de sus sectores.

Cordialmente,

NERLIN PEREA FLOREZ

Alcalde municipal

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



En el presente acuerdo, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rurales y urbanos, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE UNIÓN PANAMERICANA,

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el Art. 313 de la Carta Magna, los Arts, 74 y 186 de la Ley 136 de 1994, los Arts. 37, 38, 39 y 40 de la Ley 152 de 1994 y el Art. 23 de la LEY 388 DE 1997, Y

CONSIDERANDO

Que la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo (Ley 152 de 1994), que establece los Planes de Desarrollo de la Nación y de la Entidades Territoriales, estipula igualmente que los Planes de Desarrollo de los Municipios se complementarán con un Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, Art. 41, de la Ley 152 de 1994, no obstante que se trata de los (2) planes establecidas por normas diferentes, atendiendo su complementariedad;

Que la Ley 388 de 1997 establece los contenidos y procedimientos para la elaboración de los Esquemas de Ordenamiento Territorial Municipal;

Que la misma Ley establece que los municipios deben ordenar territorialmente su jurisdicción y además se deben contemplar estrategias y elementos estructurales de corto, mediano y largo plazo; el corto plazo corresponde a un periodo de gobierno (4 años), el mediano y el largo plazo a 2 y 3 periodos respectivamente;

Que es deber de los Municipios formular su Esquema de Ordenamiento Territorial, con su espíritu de preservar y ordenar el uso de los recursos naturales, para asegurar su sustentabilidad y sostenibilidad hacia el futuro.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



ACUERDA:
TITULO I.

DISPOSICIONES INICIALES.

ARTICULO 1º: Adóptese. Apruébese y adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Unión Panamericana, consignado en el siguiente texto. Hacen parte integral del mismo; El diagnóstico, el documento técnico, mapas, planos y tablas que se mencionan mas adelante.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación: El desarrollo físico y la utilización del suelo del municipio de Unión Panamericana se regirán por las disposiciones contenidas en este Acuerdo y en los instrumentos que lo desarrollan que son aplicables a la totalidad del territorio municipal.

Artículo 3. Vigencia del Contenido General del Esquema de Ordenamiento Territorial: La vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, contenido en el presente acuerdo será de (12) años, pero podrá ser revisado antes del vencimiento de este término en las oportunidades que se indican en la Ley 388 de 1997.

Parágrafo: Si al finalizar el plazo de vigencia establecido en el presente articulo no se ha adoptado un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

Artículo 4. Documentos del Esquema de Ordenamiento Territorial: Hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), de que trata el presente acuerdo, además de las disposiciones contenidas los siguientes documentos:

1. El Documento Técnico de Soporte “DTS”.
2. El Anexo Cartográfico que contiene los siguientes mapas sobre los que se han tomado las decisiones y aquellos de carácter normativo.



LISTA DE MAPAS

SUBSISTEMA AMBIENTAL

- Mapa N° 1 GEOLOGÍA
- Mapa N° 2 GEOMORFOLOGIA
- Mapa N° 3 HIDROGRAFÍA Y MICROCUENCAS ABASTECEDORAS
- Mapa N° 4 ZONIFICACION CLIMATICA
- Mapa N° 5 UNIDADES ECOLOGICAS DEL PAISAJE
- Mapa N° 6 AREAS DE INTERES AMBIENTAL ZONA RURAL
- Mapa N° 7 AREAS DE INTERES AMBIENTAL ZONA URBANA
- Mapa N° 8 ZONIFICAION PRELIMINAR DE AMENAZAS ZONA RURAL
- Mapa N° 9 ZONIFICACION PRELIMINAR DE AMENAZAS ZONA URBANA

SUBSISTEMA ECONÓMICO

- Mapa N°. 10 COBERTURA VEGETAL
- Mapa N° 11 USO ACTUAL DEL SUELO RURAL
- Mapa N° 12 UNIDADES DE SUELO
- Mapa N° 13 OCUPACIÓN LEGAL DEL TERRITORIO
- Mapa N° 14 USO POTENCIAL DEL SUELO RURAL
- Mapa N° 15 USO ACTUAL DEL SUELO URBANO
- Mapa N° 16 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE RURAL
- Mapa N° 17 SISTEMA VIAL URBANO

SUBSISTEMA SOCIOCULTURAL

- Mapa N° 18 EQUIPAMIENTOS SOCIAL RURAL
- Mapa N° 19 EQUIPAMIENTO SOCIAL URBANO
- Mapa N° 20 SISTEMA SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS URBANO

SUBSISTEMA POLÍTICO ADMINISTRATIVO

- Mapa N° 21 DIVISIÓN POR BARRIOS
- Mapa N° 22 DIVISIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA

SUBSISTEMA DE FUNCIONAMIENTO ESPACIAL

- Mapa N° 23 UNIDADES DE FUNCIONAMIENTO ESPACIAL Y MOVILIADAD

FORMULACIÓN (PROPUESTA)

- Mapa N° 24 CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- Mapa N° 25 MODELO RURALPROPUESTO
- Mapa N° 26 MODELO URBANO PROPUESTO
- Mapa N° 27 PROGRAMA DE EJECUCIÓN URBANO
- Mapa N° 28 PROGRAMA DE EJECUCIÓN RURAL



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



3. El Documento Resumen que contiene una memoria de los problemas a resolver y las propuestas para la organización del territorio urbano y rural. La administración municipal ordenará la edición y publicación del documento resumen como medio de información masiva de la síntesis y conclusiones generales del Esquema de Ordenamiento Territorial que se adopta en el presente acuerdo.

4. El Programa de Ejecución, correspondiente a la vigencia de la administración actual entendida como parte del plan de inversiones del municipio.

TITULO II. COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE UNIÓN PANAMERICANA

SUBTITULO I. PRINCIPIOS, POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ACCIONES ESTRATEGICAS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL.

Artículo 5. Principios: El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelanta bajo los principios de:

- Coordinación administrativa e interinstitucional
- Participación social
- Equidad
- Sostenibilidad
- Competitividad
- Equilibrio del desarrollo territorial
- Función social y ecológica de la propiedad
- Prevalencia del interés público sobre el interés particular
- Distribución equitativa de las cargas y beneficios

Artículo 6. Propósito y Visión de Desarrollo Territorial: El municipio de Unión Panamericana reconoce la visión de desarrollo regional propuesta en **OTR fase II**, para la región del San Juan:

“Los pueblos de la cuenca del San Juan en Veinte años seremos una zona autónoma dentro de la región del Pacífico, con un área Metropolitana autogestionaria, en armonía con unos territorios colectivos étnicos con capacidad administrativa, fiscal y de gobierno sólida, que garantizan la

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



concreción del étnodesarrollo de acuerdo a las potencialidades culturales, ambientales, históricas de nuestro pueblo”.

Artículo 7: Políticas.

El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por el cumplimiento de las siguientes políticas:

- 1.** Mejoramiento de las condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y principalmente a nivel municipal de conformidad con lo establecido por este documento soportado en la Ley 388 de 1997.
- 2.** Preservación del patrimonio del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- 3.** Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, y también en el contexto regional, Implementando y consolidando una estructura de interrelaciones de orden económico, de servicios, de infraestructura regional y comunicaciones, de manera ágil y dinámica en el desarrollo municipal, para lograr su competitividad y la accesibilidad de la población a los servicios sociales, consolidando la estructura vial terrestre y fluvial existente, con proyección zonal, regional y nacional, propiciando la integración del municipio; de tal manera que se consoliden los equipamientos de funcionalidad zonal en los centros poblados mayores y menores, para posibilitar el acceso al 100% de la población del municipio del Unión Panamericana.
- 4.** Implementación y dotación de los equipamientos básicos a los asentamientos menores tales como escuelas, centros de salud, equipamientos para la recreación y el deporte; de igual manera propender por lograr la prestación de los servicios públicos domiciliarios y sociales al total de la comunidad del municipio de Unión Panamericana.
- 5.** Encaminar el desarrollo económico, hacia el aprovechamiento de las potencialidades ambientales del municipio, para generar seguridad alimentaria y competitividad subregional, teniendo en cuenta los parámetros del desarrollo sostenible.

ARTÍCULO 8: OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia

Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana

Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS MUNICIPALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO

(Dimensión Funcional: Relaciones Funcionales Urbano Regional y Urbano Rural)

VISION: El municipio de Unión Panamericana en los próximos 12 años se convertirá geoestratégicamente en la puerta de entrada al puerto de Tribugá en el Pacífico colombiano, con una economía basada en el uso del suelo, aprovechando racionalmente el potencial eco-turístico, agropecuario, forestal y minero, logrando el incremento de la producción y el empleo en los sectores reactivadores de la economía local. Lo anterior permitirá que nuestra población goce de bienestar, desarrollo integral y justicia social.

Nº	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	PROYECTOS
1	Facilitar la fluidez y fortalecimiento de las relaciones funcionales urbanas - rurales y urbanas - regionales,	Desarrollar las estrategias zonales identificadas para la Subregión del San Juan –Chocoano, en el estudio de OTR Fase 2.	Impulsar y apoyar la materialización del área Metropolitana de la zona del San Juan.
		Impulsar el municipio como centro regional para la prestación de servicios ambientales, agropecuarios, mineros y comerciales.	Construcción de relleno sanitario, de acuerdo con el PGIRS
2	Establecer vínculos permanentes con las administraciones municipales de la Subregión del San Juan.	Gestionar y ejecutar proyectos subregionales para el fortalecimiento en la prestación de servicios públicos, la ejecución de obras y el cumplimiento de funciones administrativas.	Construcción de infraestructura complementaria de acueducto, alcantarillado y aseo. (PTAP; PTAR, Relleno).
		Incrementar la oferta de servicios públicos.	
3	Implementar y desarrollar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio.	Gestionar conjuntamente con los municipios de la Subregión del San Juan, los recursos para la construcción de los ejes viales que permita la integración del municipio con los vecinos de la Subregión, el Departamento y la Nación.	Apoyar e impulsar la pavimentación, mantenimiento y/o rehabilitación de la malla vial intermunicipal. (Animas-Santa Cecilia, Animas-Istmina).
		Promover la prelación del peatón y otras formas sencillas de transporte con respecto al vehículo automotor.	Apoyar e impulsar la terminación de la carretera Ánimas – Nuquí.
		Integrar por medio de infraestructura vial y transporte los asentamientos menores que estén fuera de las áreas de movilidad interna alta.	Apoyar e impulsar los estudios y diseños para la construcción del Puerto de Tribugá en Nuquí.
			Construcción, mantenimiento y pavimentación de vías en la zona urbana.
		Rectificación, ampliación y terminación de las Carreteras (El Dos-Boca de Raspadura, Raspadura – Quiadó).	
			Ampliación y mejoramiento del sistema vial y del espacio público.

Fuente: Administración municipal, Comunidad – Equipo IIAP-CODECHOCÓ 2006-2007.



Republica de Colombia

Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana

Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS MUNICIPALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO

Infraestructuras y Equipamientos de Apoyo, Actividades Económicas (Sector primario, secundario y terciario) y Servicios Sociales (Salud, educación, cultura, recreación y deportes).

VISION: El municipio de Unión Panamericana en los próximos 12 años se convertirá geoestratégicamente en la puerta de entrada al puerto de Tribugá en el Pacífico colombiano, con una economía basada en el uso del suelo, aprovechando racionalmente el potencial eco-turístico, agropecuario, forestal y minero, logrando el incremento de la producción y el empleo en los sectores reactivadores de la economía local. Lo anterior permitirá que nuestra población goce de bienestar, desarrollo integral y justicia social.			
Nº	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	PROYECTOS
1	Dotar los centros poblados del municipio de infraestructura productiva básica	Crear un fondo de cofinanciación de proyectos de inversión	Gestionar ante los diferentes fondos de cofinanciación recursos para ejecutar obras de interés social. Diseño e implementación del programa de seguridad alimentaria. Preparación y adecuación de tierras para actividades piscícolas, agrícolas, pecuarias y forestales. Terminación última etapa de la plaza de mercado en Las Animas. Remodelación, dotación y/o reubicación del matadero municipal de Las Animas. Diseño y construcción de centros de acopio en la zona rural
		Construcción y/o adecuación de la infraestructura requerida para la producción, transformación, almacenamiento y comercialización de productos agropecuarios y derivados del aprovechamiento de los recursos naturales.	Fomentar el eco-turismo en el corregimiento de Plan de Raspadura (Santuario del Santo Eccehomo). Construcción, acondicionamiento y dotación de espacios y atractivos turísticos.
		Diseñar e implementar el Plan de Desarrollo Eco-turístico	Formulación e implementación del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado. Formulación e Implementación del PGIR Construcción, remodelación, mantenimiento de puestos y centros de salud. Construcción y mantenimiento de establecimientos educativos de Las Animas, Laye, Salero, Quiadó, Raspadura y San Pablo. Construcción, remodelación, ampliación y mantenimiento de escenarios deportivos.
2	Propiciar el mejoramiento integral y la construcción de infraestructura para la prestación de servicios sociales	Concertar y elaborar planes de largo plazo para la prestación de los servicios sociales.	Construcción, dotación, mantenimiento, optimización y/o rehabilitación de acueductos y/o abastos de agua. Construcción, dotación, mantenimiento, optimización y/o rehabilitación de soluciones sanitarias.
		Lograr la competitividad y accesibilidad de la población a los servicios sociales.	
		Formular y ejecutar planes de mantenimiento, mejoramiento y ampliación de coberturas, así como de fuentes alternativas de servicio	

Fuente: Administración municipal, Comunidad – Equipo IIAP-CODECHOCÓ 2006-2007.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia

Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana

Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS MUNICIPALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO

(Dimensión Amenazas y Riesgos)

VISION: El municipio de Unión Panamericana en los próximos 12 años se convertirá geoestratégicamente en la puerta de entrada al puerto de Tribugá en el Pacífico colombiano, con una economía basada en el uso del suelo, aprovechando racionalmente el potencial eco-turístico, agropecuario, forestal y minero, logrando el incremento de la producción y el empleo en los sectores reactivadores de la economía local. Lo anterior permitirá que nuestra población goce de bienestar, desarrollo integral y justicia social.

Nº	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	PROYECTOS
1	Reducir la vulnerabilidad de los habitantes y la infraestructura al efecto de fenómenos naturales.	Diseño y ejecución de planes de manejo de riesgos y amenazas	Reubicación de las viviendas de la Cabecera municipal, específicamente las que están asentadas en la margen de las quebradas Las Animas y San Joaquín que se encuentran en alto riesgo no mitigable (Casco urbano) y en el área rural.
			Reubicación de la población de Calichón.
			Reubicación del centro de salud de las Animas
			Construcción muro de contención para estabilización de talud en el B/Lourdes.
2	Mitigar y/o reducir el efecto de los riesgos y amenazas identificados en el Municipio	Coordinación interinstitucional desde los órdenes regional y nacional para el manejo de riesgos naturales y antrópicos.	Creación, implementación y ejecución del Plan Local de Emergencias.

Fuente: Administración municipal, Comunidad – Equipo IIAP-CODECHOCÓ 2006-2007.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia

Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana

Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS MUNICIPALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO

(Dimensión Ambiental: Protección de los Recursos Naturales)

VISION: El municipio de Unión Panamericana en los próximos 12 años se convertirá geoestratégicamente en la puerta de entrada al puerto de Tribugá en el Pacífico colombiano, con una economía basada en el uso del suelo, aprovechando racionalmente el potencial eco-turístico, agropecuario, forestal y minero, logrando el incremento de la producción y el empleo en los sectores reactivadores de la economía local. Lo anterior permitirá que nuestra población goce de bienestar, desarrollo integral y justicia social.			
Nº	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	PROYECTOS
1	Establecer y Administrar un Sistema Local de Areas Protegidas (SILAP).	Determinar las áreas de interés ambiental y propiciar su protección, conservación y uso sostenible.	Realizar un diagnostico integral participativo para la valoración y determinación de la amenaza de la biodiversidad Delimitación, recuperación y protección de áreas de interés ambiental (zonas degradadas y/o erosionadas por actividad minera, húmedales, senderos).
		Mantener los procesos ecológicos y los sistemas vitales, con valor singular de patrimonio natural paisajístico y ecológico.	Desarrollar un plan de manejo sostenible de los recursos naturales. Declaratoria de áreas de protección ambiental, de acuerdo a las categorías de conservación concertadas.
2	Velar por el uso y manejo adecuado de los recursos naturales y el ambiente.	Motivar e incentivar a la comunidad para la implementación de sistemas agroforestales y la reforestación con especies nativas en áreas de especial interés ambiental.	Formulación y ejecución de proyectos de agroforestería comunitaria y reforestación en convenio con CAR y MAVDT .
		Fomentar la implantación de zoológicos y estanques piscícolas con especies nativas.	Preparación y adecuación de tierras para actividades acuícolas y piscícolas utilizando especies nativas.
3	Optimizar la prestación de los servicios de saneamiento básico.	Gestionar el diseño y construcción de sistemas alternativos para el manejo de aguas residuales en los centros poblados.	Construcción y/o mejoramiento de infraestructura para evacuación de aguas residuales.
		Formular e implementar los planes maestros de acueducto, alcantarillado y aseo.	Construcción, dotación, mantenimiento, optimización y/o rehabilitación de soluciones sanitarias. Construcción, dotación, mantenimiento, optimización y/o rehabilitación de acueductos y/o abastos de agua. Construcción de relleno sanitario, de acuerdo con el PGIRS .
		Aumentar la cobertura y calidad de los servicios de saneamiento básico.	Construcción de infraestructura complementaria de acueducto, alcantarillado y aseo. (PTAP; PTAR, Relleno). Ordenamiento y manejo de microcuencas abastecedoras acueductos. Convenio CAR-MAVDT .

Fuente: Administración municipal, Comunidad – Equipo IAP-CODECHOCÓ 2006-2007.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia

Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana

Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



**OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS MUNICIPALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO
(Dimensión Económica)**

VISION: El municipio de Unión Panamericana en los próximos 12 años se convertirá geoestratégicamente en la puerta de entrada al puerto de Tribugá en el Pacífico colombiano, con una economía basada en el uso del suelo, aprovechando racionalmente el potencial eco-turístico, agropecuario, forestal y minero, logrando el incremento de la producción y el empleo en los sectores reactivadores de la economía local. Lo anterior permitirá que nuestra población goce de bienestar, desarrollo integral y justicia social.

Nº	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	PROYECTOS
1	Consolidar cadenas productivas que involucren el fortalecimiento de los sectores de la economía, con miras a competir con la producción importada de países con los cuales se establezcan Tratados de Libre Comercio, para la expansión de mercados.	Creación y fortalecimiento de agremiaciones de productores.	Gestionar ante el gobierno nacional recursos y beneficios derivados de la ley Agro Ingreso Seguro AIS, para fortalecimiento y respaldo de productores agrícolas, pecuarios, forestales y mineros.
		Transferencia de tecnología de punta para el sector productivo.	Creación y puesta en marcha del Fondo Agropecuario Municipal para respaldar y facilitar el acceso a recursos económicos y tecnológicos a los productores.
		Promover la comercialización de productos agropecuarios, forestales y mineros.	Diseño e implementación de canales de comercialización de productos que generen excedentes en el municipio.
2	Consolidar las áreas de economía campesina y desarrollo agropecuario.	Promover el trabajo a nivel familiar y microempresarial.	Organizar y/o fortalecer los procesos internos de tenencia de tierra por parte de comunidades negras, para acceder a programas sociales del gobierno nacional.
		Fortalecimiento de la producción tradicional.	Implementación del programa de Mercados Verdes en convenio con CODECHOCÓ-MAVDI .
		Promoción de estrategias del sector solidario.	Creación e implementación de cooperativas del sector productivo. (mineros, madereros, arroceros,)
3	Promover y fomentar productos alternativos que respondan a dinámicas de cadenas productivas regionales y nacionales potenciales.	Diseño e implementación del programa de seguridad alimentaria.	Gestionar recursos para la formulación, elaboración y ejecución de proyectos productivos agropecuarios.

Fuente: Administración municipal, Comunidad – Equipo IIAP-CODECHOCÓ 2006-2007.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia

Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana

Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS MUNICIPALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO
(Dimensión Social y Organizativa)

VISION: El municipio de Unión Panamericana en los próximos 12 años se convertirá geoestratégicamente en la puerta de entrada al puerto de Tribugá en el Pacífico colombiano, con una economía basada en el uso del suelo, aprovechando racionalmente el potencial eco-turístico, agropecuario, forestal y minero, logrando el incremento de la producción y el empleo en los sectores reactivadores de la economía local. Lo anterior permitirá que nuestra población goce de bienestar, desarrollo integral y justicia social.			
Nº	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	PROYECTOS
1	Reducir el déficit de vivienda cualitativa y cuantitativamente en todo el municipio de Unión Panamericana.	Formular y elaborar programas y proyectos de vivienda de interés social, para acceder a fuentes de recursos de los fondos de cofinanciación nacional y cooperación internacional.	Crear y fortalecer el fondo municipal de vivienda, para financiar la construcción y el mejoramiento de viviendas de interés social en el municipio y la legalización de predios.
2	Concertar con todos los actores sociales un modelo de gestión municipal, bajo las orientaciones de participación social y las veedurías ciudadanas.	Diseñar e implementar el Sistema de Gestión Ambiental Municipal SIGAM.	Establecer convenios interinstitucionales con las entidades y/o organizaciones pertinentes del orden local, zonal, regional y nacional para la implementación del SIGAM .
		Determinar los mecanismos de gestión, que le permitan a la administración ajustar periódicamente las metas y actuaciones programadas.	Diseñar e implementar un plan de seguimiento y monitoreo para la evaluación y ajustes periódicos al EOTM y Planes de Desarrollo (Expediente Municipal). Consolidar el Consejo de Planeación Territorial Municipal, como mecanismo de gestión e implementación del EOT.
3	Optimizar y alcanzar una cobertura de 100% en la prestación de los servicios públicos domiciliarios.	Gestionar y cofinanciar proyectos de inversión social de impacto regional con los municipios de la Subregión del San Juan.	Construcción de relleno sanitario, de acuerdo con el PGIRS
		Construcción, dotación y adecuación de establecimientos, para mejorar la infraestructura de orden social.	Construcción de infraestructura complementaria de acueducto, alcantarillado y aseo. (PTAP; PTAR, Relleno). Construcción, ampliación, mejoramiento y dotación, de centros educativos, de salud, recreación, deporte, cultura, saneamiento básico y equipamientos de apoyo.

Fuente: Administración municipal, Comunidad – Equipo IAP-CODECHOCÓ 2006-2007.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



SUBTITULO II:
ESTRUCTURA URBANO-RURAL E INTRAURBANA DEL
MUNICIPIO DE UNIÓN PANAMERICANA

CAPITULO I. EL MODELO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE UNIÓN PANAMERICANA.

Artículo 9. Concepto: Se entiende como estructura Urbano – Rural e Intraurbana al modelo de ocupación territorial con el cual se pretende alcanzar el desarrollo de la visión para el municipio de Unión Panamericana, y que hace referencia al modelo propuesto y deseado.

El modelo integra las acciones físico – espaciales que permitirán el logro de la visión deseada del total de la comunidad del municipio hacia la búsqueda de una mejor calidad de Vida.

Artículo 10. El Modelo: El Modelo Territorial del Municipio de Unión Panamericana, reconoce la vocación actual, Histórica e identidad cultural, dándole continuidad a su tradición agropecuaria, forestal y minera, incentivando la producción para generar excedentes, la potencialización del turismo ecológico, garantizar la accesibilidad de la población a los diferentes servicios sociales, estimulando la localización de estos en áreas equidistantes, además de lograr la sostenibilidad ambiental. **Tal como lo muestran los mapas N°. 25 y 26 de los Modelos de Ocupación del Territorio.**

Artículo 11. Objetivos del Modelo: Como objetivos principales a cumplir para el desarrollo del modelo territorial del municipio de Unión Panamericana se tienen los siguientes:

1. Garantizar la protección de las áreas de reserva y recursos naturales con que cuenta el municipio de Unión Panamericana.
2. Garantizar las condiciones de accesibilidad y movilidad a la población entre asentamientos urbanos y rurales.
3. Garantizar la prestación eficiente de los servicios públicos básicos a los diferentes asentamientos.
4. Garantizar el acceso a los diferentes equipamientos sociales en educación y salud para la totalidad de la población del municipio de Unión Panamericana.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Artículo 12. Componentes del Modelo: El Modelo territorial propuesto presenta los siguientes componentes:

1. La Clasificación del Suelo
2. El Plan de Servicios Públicos
3. Plan de Vías
4. Plan de Equipamientos
5. Las Areas para el Espacio Público
6. El Plan de Vivienda de Interés Social

CAPITULO II: CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

SUBCAPITULO I. DEFINICIÓN, OBJETIVOS Y COMPONENTES.

Artículo 13. Definición: Corresponde a la división del territorio municipal en suelo urbano, rural y de protección.

Artículo 14 Clases de Suelo: Se clasifica el suelo del municipio de Unión Panamericana en las siguientes clases, suelo urbano, suelo rural y suelo de protección, tal como aparecen en el **Mapa N° 24 de Clasificación del suelo.**

Parágrafo 1: Suelo Urbano: Está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, cuyo destino corresponde a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción y disponibilidad de todos los servicios públicos. De acuerdo a los lineamientos que sobre este aspecto define la Ley 388 de 1997, el perímetro urbano debe ser igual al perímetro de servicios, por lo tanto todo predio incluido en esta categoría de suelo debe contar con servicios públicos instalados. **Ver Mapa N° 24 de Clasificación del Suelo.**

Parágrafo 2: Suelo Rural: Lo constituyen los terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, se incluye en esta categoría a la zona rural de las Animas, y los centros poblados mayores y menores, al igual que los asentamientos dispersos. **Ver Mapa N° 24 de Clasificación del suelo.**

Parágrafo 3: El municipio en coordinación con el IGAC, adelantaran las acciones pertinentes y conducentes a realizar el deslinde y amojonamiento del territorio municipal rural.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Parágrafo 4: Suelo de Protección: Está constituido por zonas y áreas localizadas dentro de cualquier tipo de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o por ser áreas de alta amenaza y riesgo no mitigable, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, teniendo como objetivo final su preservación. **Ver Mapas N°. 25 Modelo Rural Propuesto.**

Corresponden a esta categoría:

- a) Las áreas de reserva para la protección y conservación del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje. definidos en **el mapa N°. 25 del Modelo Rural Propuesto.**
- b) Las áreas de localización de infraestructura y equipamientos básicos que garanticen las adecuadas relaciones funcionales entre zonas urbanas, rurales y las vías, así como las áreas de prestación de servicios públicos. tal como lo muestra el **mapa 25 del Modelo Rural Propuesto.**

La infraestructura y equipamientos básicos que se pueden localizar en estas zonas son:

1. Plantas de Tratamiento.
2. Bocatomas.
3. Plantas de Potabilización.
4. Líneas de transmisión de energía (subestación de Energía)
5. Áreas de Disposición Final de Residuos Sólidos.
6. Malla Vial Nacional – Municipal. (áreas de reserva para la proyección de vías).

- c) Las áreas expuestas a amenazas y riesgos

SUBCAPITULO II: AREAS PARA LA PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES Y EL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 15: Definición: Las Áreas de Protección y Conservación de los Recursos Naturales y el Medio Ambiente, son aquellas superficies de tierra destinadas para el mantenimiento de la biodiversidad, así como los recursos naturales y culturales que tienen valor patrimonial natural, que garantizan el disfrute colectivo tanto para los habitantes del municipio de Unión Panamericana como de la región y la Nación. De igual manera las situadas en las partes mas altas de las laderas y filos o cimas, que se

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



destinan para el aprovisionamiento de los servicios públicos. En el **Mapa N°. 275 Modelo Rural Propuesto** se representan las identificadas en el Municipio de Unión Panamericana.

Parágrafo 1: Hacen parte del sistema de suelos y áreas de protección las siguientes:

A. Las Rondas y Nacimientos de Ríos y Quebradas:

Dentro de los cuales se encuentran los ríos Quito, San Pablo y el río San Juan, con sus principales afluentes y quebradas que hacen parte del sistema hidrográfico del municipio.; los cuales deben estar cubiertos con vegetación de tipo protector. De acuerdo con la reglamentación del Código Nacional de Recursos Naturales. **Ver Mapa N° 25 Modelo Rural Propuesto.**

B. Áreas de Protección de Fauna y Flora.

Se determinan las áreas de Bosque Natural como zonas de fauna y flora que pertenecen a la nación y el municipio de Unión Panamericana:

Las formas de manejo de la fauna y los recursos hidrobiológicos, estarán fundamentadas en la preservación de la máxima biodiversidad ecológica.

2. LAS ÁREAS DE RESERVA PARA EL APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Hacen parte de estas áreas las siguientes:

A). Áreas de Reserva para el Aprovechamiento de Acueductos

Esta área estará destinada a la captación del recurso hídrico para garantizar el suministro de agua potable a los asentamientos urbanos y rurales; básicamente comprende las zonas de protección adyacentes donde se localizaran las futuras bocatomas de los acueductos.

B). Áreas de Reserva para la Disposición de Aguas Residuales

Esta área estará destinada a la disposición final de aguas residuales provenientes de la zona urbana y rural.

C). Áreas de Reserva para la Disposición Final de Residuos Sólidos

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Esta área estará destinada a la Disposición Final de Residuos Sólidos producidos en la zona urbana y rural.

3. LA ZONIFICACIÓN PRELIMINAR DE AMENAZAS.

Se declaran como zona de amenazas naturales preliminares, aquellas que representan alto riesgo de ocurrencia de desastre en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el **Mapa N° 25 Modelo Rural Propuesto**.

Entre estas se tiene la zona con amenaza de deslizamientos y licuaciones, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables.

El municipio debe reglamentar el uso y manejo de los expendios futuros de las estaciones de gasolina y gas que puedan establecerse en la Cabecera municipal.

Se adopta un período de retorno de 1:100 años para las obras de protección contra inundaciones, tanto para una población ya consolidada, como para el caso de un proyecto de desarrollo habitacional susceptible a inundación.

Con el fin de prevenir la formación de barricadas en los cauces de agua, los puentes que se diseñen y construyan deberán tener en cuenta un período de retorno mínimo de 10. en 50 años. La luz libre del puente debe ser como mínimo la correspondiente al nivel de agua de diseño para la sección media del drenaje; el borde libre será de 1 metro para los ríos no torrenciales y de 1,5 metros para ríos torrenciales.

El presente Esquema podrá ser revisado, modificado o precisado en la medida que el municipio de Unión Panamericana cuente con los resultados que entreguen los estudios técnicos de zonificación de amenazas y/o riesgos que se ejecuten en su territorio.

Artículo 16: Acciones Estratégicas para la Protección y Conservación de los Recursos Naturales: Para garantizar la protección y conservación de los Recursos Naturales en el largo plazo, se proponen las siguientes medidas:

1. Después de adoptado el Esquema de Ordenamiento Territorial, el Municipio en coordinación con **CODECHOCO**, delimitará las franjas de protección, correspondientes a los 100 metros medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros a lado y lado del cauce definido por las mareas máximas de los lechos de ríos,

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



quebradas y zanjones, sean permanentes o no. Además se reglamentará el uso de las áreas de rondas de ríos, de tal manera que se vinculen estos espacios protegidos a la planificación económica local, con el fin de que la comunidad perciba la relación entre beneficios económicos y conservación.

2. Después de adoptado el Esquema de Ordenamiento Territorial, el Municipio concertará con las familias que tienen ocupadas las áreas actuales de ronda de ríos, programas que deben ser emprendidos para la protección de los mismos. En caso contrario el municipio tomará las medidas necesarias conforme a la ley y lo establecido en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

3. Una vez adoptado el Esquema de Ordenamiento Territorial, el Municipio mediante decreto, prohibirá el uso intensivo de Agro-Químicos en los cultivos y otras actividades como el establecimiento de porquerizas, galpones e infraestructura de vivienda en las áreas de rondas de ríos y quebradas.

4. Después la adopción del presente esquema de Ordenamiento Territorial, el municipio en coordinación con **CODECHOCO**, adelantará los estudios de balances hídricos de las cuencas abastecedoras de acueducto.

5. El Municipio implementará el Plan de Alcantarillado, el cual conlleve una planta de Tratamiento, con el fin de buscar la descontaminación hídrica.

6. Una vez aprobado el esquema de Ordenamiento territorial, el Municipio en coordinación con el ministerio de Transportes y la Secretaría de Obras Públicas del Departamento, adelantará acciones de limpieza, y destronque de los trayectos navegables de los ríos.

7. En adelante a la aprobación del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, los consejos comunitarios con asiento en el territorio municipal, elaborarán sus planes de vida y de étnodesarrollo, teniendo como marco de referencia los lineamientos de este Esquema de Ordenamiento Territorial.

8. Sensibilizar a la comunidad con el cuidado de los recursos naturales.

9. Motivar e incentivar a la comunidad para la implementación de sistemas agroforestales y la reforestación con especies nativas y exóticas en áreas de especial interés como nacimientos, bocatomas y orillas de ríos y quebradas.

10. Coordinación intra e interinstitucional para la protección y conservación del medio ambiente y los recursos naturales.

11. Implementar el Sistema de Gestión Ambiental Municipal (SIGAM).

12. Realizar e implementar planes de ordenamiento de de cuencas hídricas abastecedoras que presenten alto grado de contaminación, una vez el municipio las halla delimitado mediante estudios técnicos en el corto plazo, actividad que realizará el municipio en coordinación con **CODECHOCO**.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



13. Desarrollar Un programa de manejo integrado de los recursos forestales, en convenio con **CODECHOCO**, y los municipios que pertenecen a la zona del San Juan Chocoano.
14. Desarrollar programas de reforestación, mantenimiento y protección de microcuencas que surtirán los acueductos municipales.
15. Investigar e implementar procesos de restauración ecosistémica de áreas degradadas por la minería.
16. Delimitar zonas con comunidades negras e indígenas exclusivas para preservación
17. Implementar programas de control y vigilancia comunitaria.

CAPITULO III:

LA ESTRUCTURA DE ARTICULACION URBANO – RURAL.

Artículo 17: Definición: Se entiende por estructura de articulación Urbana-Rural, aquella conformada por la relación entre la cabecera municipal, los centros poblados mayores y el sistema de asentamientos menores.

Artículo 18: Componentes de la Estructura de Articulación Urbano – Rural: Los componentes de esta estructura de articulación urbana-rural en el municipio son:

1. La Clasificación del Sistema de Asentamientos.
2. Sistemas de Comunicación Vial
3. Infraestructura y Equipamientos Básicos.
4. Servicios Públicos.

Artículo 19: Clasificación del Sistema de Asentamientos
Definición y Componentes: El sistema de asentamientos está conformado por las zonas que ocupan el territorio en diversas actividades permanentes como la económica, relaciones sociales, residenciales y culturales relacionadas entre ellas de forma sistémica. Están conformados por:

1. La Cabecera Municipal.
2. Los Centros Poblados Mayores
3. Los Asentamientos Menores



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Artículo 20: Cabecera Municipal. Función. Cumple el rol de núcleo político administrativo principal del municipio.

Artículo 21: Centros Poblados Mayores. Función:

Lo constituyen los centros de segunda jerarquía poblacional después de la Cabecera municipal; que son: **Plan de Raspadura, San Rafael el Dos y La Ye,** presentando un desarrollo menor en comercio y servicios y además cumplen el rol de centros de relevo, prestación de servicios a la población rural y filtros de asentamiento turístico, donde se viene desarrollando este tipo de actividades.

Artículo 22. Los Asentamientos Menores: Función: Lo constituyen asentamientos con incipiente o inexistente infraestructura para la prestación de servicios. Presentan baja concentración poblacional; las ubicaciones y desarrollo habitacional es disperso, sin ningún progreso en el comercio y servicios, contando con una alta dependencia de los centros poblados anteriores.

Estos Son:

- **Quiadó**
- **San Pablo adentro**
- **Salero**
- **Calichón**
- **La Playita**
- **El Tomón**

Artículo 23: Sistemas de Comunicación Vial: Forman parte del sistema las vías terrestres que intercomunican al municipio, las otras vías son de carácter local y comunican el espacio central con las manzanas residenciales.

Artículo 24: Política General: Propender por el desarrollo equilibrado del municipio, entre el campo y las áreas urbanas y entre el municipio y la región de manera armónica con el medio natural, consolidando la Infraestructura existente, con proyección Zonal, regional y nacional, propiciando la integración del municipio.

Artículo 25: Plan de Vías: Las vías del Plan Vial del municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



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

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

Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, serán cedidos gratuitamente al municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas.

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

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se harán por intermedio de los siguientes procedimientos:

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

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

Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por la Alcaldía municipal y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización, de acuerdo al estatuto de valorización vigente.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Artículo 26: Infraestructura, Equipamientos Básicos y Servicios

Públicos: La Infraestructura de Equipamientos básicos y de servicios públicos del municipio está conformada por toda aquella red que soportan la prestación de servicios a la comunidad desde el punto de vista de Salud, educación, cultura, saneamiento ambiental y de servicios para la energía, acueducto, alcantarillado y el manejo de residuos sólidos.

Artículo 27: Equipamiento Comunitario y de Servicios Sociales: Se determina la Cabecera municipal, Unión Panamericana y todos los demás centros poblados del municipio como sitios para el mejoramiento de los centros sociales y comunitarios.

Artículo 28: Equipamiento para la Cultura, la Recreación y el

Deporte: Reforzar la identidad cultural y recuperar el patrimonio cultural en el municipio, promover actividades de masificación del deporte.

Artículo 29: Programas y Proyectos para la Recuperación del Patrimonio Cultural:

- a) Capacitación y formación de gestores culturales
- b) Fomenta educación de artes populares, música.
- c) Estímulo y apoyo a talento artístico y cultural
- d) Apoyo a biblioteca pública municipal
- e) Realizar investigaciones sobre patrimonio

Artículo 30: Deporte Comunitario:

- a) Construcción de placas deportivas en la zona urbana y rural
- b) Reparación y adecuación de canchas existentes
- c) Capacitación a entrenadores y árbitros.
- d) Realización eventos deportivos.

Artículo 31: Estrategias Generales para la Prestación de los

Servicios Públicos: Se determinan como acciones estratégicas generales para la prestación de servicios públicos las siguientes:

a. Los proyectos de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentaciones existentes, en especial al presente Esquema de Ordenamiento Territorial, en lo



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



relacionado con la expansión urbana, el ordenamiento del espacio público y demás disposiciones.

b. Se deberá coordinar y controlar la expansión del suministro de servicios en armonía con las del espacio público y otras infraestructuras, en cuanto al equilibrio que debe existir en el suministro de servicios públicos y la dotación de otras infraestructuras básicas como salud, educación, transporte, bienestar social, seguridad y recreación.

Artículo 32: Acciones Estrategias sobre el Servicio de Acueducto:

Se determinan las siguientes acciones estratégicas para la prestación del servicio de acueducto:

1. Hacer cumplir las normas que garantizan el manejo adecuado de las cuencas y reservas hídricas.
2. Proteger y descontaminar las fuentes abastecedoras de los acueductos veredales y corregimentales.
3. Realizar el Plan Maestro de Acueducto para el municipio de Unión Panamericana, con la identificación de todas las posibles fuentes para el abastecimiento de agua, la implementación de un acueducto regional un plan de ampliación, mejoramiento y reposición de redes, el plan de control de contaminación.
4. Realizar obras abastecimiento de agua para los centros poblados menores con técnicas y tecnologías propias de la región, aprovechando su alta lluviosidad.

Artículo 33: Acciones Estrategias sobre el Servicio de Alcantarillado:

Las acciones estratégicas se enfocan hacia el tratamiento de las aguas servidas tanto del área urbana como en el sector rural; estas son:

1. Diseñar Plan Maestro de Alcantarillado, el cual debe presentar como objetivos principales en la cabecera urbana y centros poblados mayores:
 - a) La construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR).
 - b) En aquellas áreas donde no sea posible técnicamente dotar redes, implementar sistemas complementarios acordes con la cultura de la región.
2. Además de la Implementación del Alcantarillado, el municipio de Unión Panamericana debe implementar planes de control de contaminación, a



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



través de programas de capacitación en convenios con las Juntas de acción comunal, el consejo comunitario y la asesoría de **CODECHOCO**.

3. Implementar programas de Corrección y manejo Ambiental de los Principales Factores de contaminación como lo son las Aguas Residuales: Esta acción debe ser coordinada con **CODECHOCÓ**.

4. Realizar estudios de factibilidad para Implementar proyectos de construcción de pozos sépticos u otras técnicas apropiadas para la región en el área rural.

5. Implementar programas de capacitación ambiental, donde el manejo de aguas residuales sea prioritario.

Artículo 34 Acciones Estratégicas para lograr mayor cobertura en el servicio de energía.

1. Llevar el servicio de energía al 100% de las comunidades rurales.
2. Interconexión eléctrica.
3. Sistema de alumbrado público.

Artículo 35: Acciones estratégicas para lograr mayor cobertura en el Servicio de Telecomunicaciones.

1. Mejorar la comunicación en la Cabecera municipal, mediante la instalación de líneas telefónica residenciales, e instalación de líneas comunitarias en las poblaciones rurales.
2. Ampliación telefónica rural y local
3. Ampliación del servicio de comunicación telefónica en la cabecera municipal – líneas residenciales.
4. Gestionar ante Telecom. La instalación de líneas telefónicas para las comunidades rurales, donde no tienen el servicio.
5. Ampliación de las líneas en la zona rural que tiene servicio

Artículo 36: Acciones Estratégicas sobre el manejo de residuos sólidos:

Para garantizar la prestación de los residuos sólidos se emprenderán las siguientes estrategias:

1. Mitigar y reducir niveles de contaminación producidos por residuos sólidos mediante las siguientes acciones:
2. El municipio realizará el plan maestro de residuos sólidos en un término no mayor de dos años, el cual será articulado al plan regional de la zona



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



del San Juan. En este plan se debe establecer la solución al problema de la Cabecera municipal y el resto de asentamientos del área rural.

3. Realizar talleres y sensibilización a la población, sobre el manejo de los residuos sólidos domiciliarios.

4. El municipio implementará el PGIRS en un término no mayor a dos (2) años.

5. Articular el PGIRS a la estructura territorial en torno al manejo de los residuos sólidos en el sector urbano, y rural, mediante estrategias y actividades que apunten a la solución de problemas de manejo de residuos sólidos del municipio.

SUBTITULO III.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, INTERVENCIÓN Y FINANCIEROS

Artículo 37: Instrumento de Gestión Urbana. Definición: Se definen como instrumentos de gestión aquellos procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin permitir la puesta en marcha de las determinaciones derivadas del EOT. De acuerdo a lo dispuesto por la Ley 388/97 se listan de la siguiente manera:

1. De intervención sobre la estructura predial;
2. De intervención sobre los derechos de propiedad;
3. Financieros
4. Para el reparto de cargas y beneficios.

Para el municipio de Unión Panamericana, se presentan los siguientes instrumentos definidos por la ley 388 de 1997, los cuales son viables en la medida de las disposiciones internas de propiedad de la tierra (titulación colectiva), bajo mercado de la tierra, población rural dispersa y baja actividad comercial y de servicios permitan su aplicación.

Cualquier instrumento a aplicar en áreas de jurisdicción de los Consejos Comunitarios, debe ser concertado y negociados con éstos, cuando la obra o acción sea de interés general.

Artículo 38: Instrumentos de Intervención sobre la Estructura Predial: Los instrumentos que se enumeran a continuación permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana y la estructura predial, generado formas asociativas de gestión entre los

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



propietarios de un área definida como Unidad de Actuación Urbanística en suelo urbano o de expansión urbana. Los instrumentos que permiten transformar la estructura predial dando pie a un proceso de englobe son:

1. Integración Inmobiliaria. Consiste en reunir o englobar diversos inmuebles para luego subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos con el fin de enajenarlos.

2 .Reajuste de Tierras. Consiste en reunir o englobar diversos terrenos en forma adecuada y dotarlos de obras infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos. Aplicable en el pacífico a las grandes áreas urbanas y donde el mercado de tierra es alto.

Estos instrumentos se desarrollaran conforme lo disponible la ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997.

Artículo 39: Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad: En desarrollo de la función social y ecológica de la propiedad recocida por la Constitución Nacional y desarrollada entre otras por la ley 388 de 1997, se enumeran los siguientes instrumentos que permiten intervenir de manera directa sobre el derecho de propiedad, para garantizar el cumplimiento de dicha función y para cumplir con los objetivos del ordenamiento territorial:

La Enajenación Voluntaria: Según lo dispuesto en la ley, procede cuando existe acuerdo en la compraventa entre la administración Municipal, las entidades del nivel departamental o Nacional, y los propietarios de inmuebles o terrenos declarados como de utilidad pública o de interés social.

La Enajenación Forzosa: Procede por incumplimiento de la función social de la propiedad, y consiste en venta mediante pública subasta ordenada por la autoridad competente, de uno o varios terrenos localizados en un sector declarado como de desarrollo o construcción prioritarios, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Esquema de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, siempre y cuando el propietario no los haya urbanizado o construido, según el caso, dentro de los términos establecidos por Ley.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



La Expropiación de la Vía Judicial: Cuando se agota la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria de un inmueble declarado de utilidad e interés social, se procederá a la expropiación por vía judicial.

Expropiación por Vía Administrativa: Se tramita exclusivamente por las autoridades administrativas, cuando éstas consideren que existen especiales condiciones de urgencia, siempre su finalidad corresponda a lo señalado en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se consideran motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa, el incumplimiento función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles declarados de desarrollo y construcción prioritarios, que no fueron desarrollados en los plazos establecidos en la ley.

Las condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa son las declaradas por la instancia o autoridad que se señala en el presente plan o en acuerdos posteriores, expedidos por el Concejo Municipal

La Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios: Con el fin de garantizar el principio constitucional de la función social de la propiedad, en el presente Esquema de ordenamiento, o en los instrumentos que lo desarrollen, se identificarán sectores, áreas o inmuebles que deben ser urbanizados o construidos dentro de los términos establecidos en el artículo 52 de la ley 388 de 1997. Vencido dicho plazo sin que cumpla con tal obligación, los inmuebles objeto de la presente declaración serán materia de enajenación forzosa y expropiación.

En el Programa de Ejecución que se adopta para la presente vigencia se establecen los predios que se declararan de desarrollo para Vivienda de Interés social

Artículo 40: Pago del precio de los inmuebles que se pretendan adquirir por enajenación voluntaria: El precio máximo de adquisición, cualquiera que sea la entidad adquirente, será el fijado de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59 a 62 de la Ley 388 de 1997, no se requerirá de orden del Concejo para que las entidades competentes puedan decretar la expropiación de inmuebles para los fines mencionados en el inciso anterior



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Artículo 41: La Expropiación por vía administrativa: Declaratoria de las condiciones de urgencia: Con fundamento en el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por el Alcalde Municipal, mediante acto administrativo motivado, previo concepto del Consejo de Gobierno Municipal.

Dicha declaratoria de urgencia deberá hacerse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Ley referida. La misma regla se aplicará para lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 60 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 42: Competencia para adelantar el proceso de expropiación por vía administración: Es competente para adelantar el proceso de expropiación por vía administrativa, o para realizar el acuerdo formal para enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el Alcalde Municipal.

Artículo 43: La Enajenación Forzosa: Aplicación: El proceso de enajenación forzosa en pública subasta será iniciado cuando se presente alguno de los eventos previstos en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, con relación a los terrenos declarados como de desarrollo o construcción prioritarios en el programa de ejecución, en este Esquema o en los Instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 44: Régimen Jurídico: La declaratoria de desarrollo o construcción prioritarios y el proceso de enajenación forzosa se adelantará con sujeción a lo dispuesto en el Capítulo VI (artículo 52 a 57 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 45: Instrumentos Financieros.

Son instrumentos financieros los siguientes:

1 La Compensación mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4. Del decreto 151 de 1998, la compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles en el presente plan o en los instrumentos que lo desarrollen. Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.

2. Pagares de Reforma Urbana: Son títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, que podrá expedir el municipio de Cértegui, con el fin de pagar el valor de las indemnizaciones de los inmuebles que adquiera el mismo, por enajenación voluntaria, o para pagar la indemnización correspondiente, en el caso de expropiación.

3. Bonos de Reforma: El Municipio, previa apropiación del cupo de endeudamiento por parte del Concejo Municipal, podrá emitir títulos de deuda pública sin garantía de la Nación, denominados bonos de reforma urbana, a efecto de destinarlos a la financiación de proyectos de renovación urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones deportivas y recreativas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental y la compra de predios en las zonas de protección ambiental.

4. Multas. Son sanciones pecuniarias que se imponen a los infractores 104 y 105 de la ley 9 de 1989. De acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes relacionadas con dichas materias, mediante resolución motivada, previo proceso administrativo y/o policivo

Artículo 46: Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios.

Son instrumentos para el reparto de cargas y beneficios:

1. Las Compensaciones. Son los mecanismos que permiten redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados del ordenamiento territorial.

2. El Aprovechamiento Urbanístico. Los costos y beneficios del desarrollo urbano deben ser sufragados y distribuidos equitativamente entre los partícipes y beneficiarios de las acciones urbanísticas.

3. Transferencia de Derechos de Desarrollo y Construcción. Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción a un predio definido como receptor de los mismos.

4. Unidades de Actuación Urbanística. Corresponde a las áreas conformadas por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación se señalara explícitamente en los respectivos planes parciales, como una



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las áreas objeto de un desarrollo o construcción mediante unidades de actuación urbanística son aquellas localizadas en suelo urbano con tratamientos de desarrollo, consolidación renovación urbano y preservación, o en suelo expansión urbana con tratamiento de desarrollo.

5. Cooperación entre Participes. Mediante el sistema de cooperación entre participes se puede repartir equitativamente entre los propietarios las cargas y beneficios generados por el desarrollo de las unidades de actuación urbanística que no requieran una nueva configuración predial de su superficie, siempre que se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, según lo definido en el plan parcial y previa aprobación de las autoridades de Planeación.

SUBTITULO 4. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículo 47 Definición: El Programa de Ejecución define, con carácter obligatorio, las actuaciones urbanísticas y las operaciones urbanas específicas contempladas en este Esquema de Ordenamiento Territorial, que la Administración Municipal de turno se obliga a ejecutar hasta la terminación de su periodo constitucional.

Artículo 48: Competencia: La adopción del Programa de Ejecución es de competencia del Concejo Municipal de Unión Panamericana.

Artículo 49: Trámite: El programa de ejecución se ajustara a lo previsto en el respectivo Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Dicho programa se integrará al plan de inversiones de tal manera que conjuntamente con éste, sea puesto a consideración del Concejo municipal por parte del Alcalde.

Artículo 50: Contenido Mínimo: En todo caso el Programa de Ejecución deberá incluir lo siguiente:

1. Los programas y proyectos u obras de infraestructura vial.
2. Los programas y proyectos u obras de infraestructura de transporte.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



3. Los programas, proyectos u obras de redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
4. La localización de los predios para la ejecución de programas y proyectos urbanísticos, que contemplen la provisión de vivienda de interés social. Y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos programas y proyectos.
5. La determinación de los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo y /o construcción se declare como prioritario.

Parágrafo 1: Se determinan como áreas de construcción de vivienda de interés social, las localizadas en el **Mapa No. 26 de Modelo Urbano Propuesto**.

Parágrafo 2: Para efectos de presentación del programa de ejecución de los EOT se han agrupado los proyectos en los siguientes sectores: vivienda, servicios públicos, vías, transporte y comunicación, recreación, educación y deporte, salud, gestión municipal, amenazas y riesgos, cultura, espacio público y productividad.

Parágrafo 3: Los proyectos propuestos para el mejoramiento de la productividad del municipio se sustentan en los conocimientos que la comunidad tiene del medio que habitan, así como de sus habilidades para subsistir en un bosque pluvial tropical.

Parágrafo 4: También se involucran proyectos que buscan el aprovechamiento de los bosques actualmente intervenidos, de igual manera, se propone el desarrollo de actividades ecoturísticas que aprovechen el paisaje escénico rico en: selva y río, con los que se busca la protección de aquellos territorios que guardan la biodiversidad y los ecosistemas estratégicos.

Parágrafo 5: El mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes tanto urbano como rurales, se busca mediante proyectos de mejoramiento de la vivienda, búsqueda de alternativas par el suministro de agua potable y manejo de residuos sólidos y líquidos; en cuanto a la prestación de los servicios de salud y educación, también se plantearon fórmulas para el mejoramiento en la dotación e infraestructura tanto a escala rural como urbana.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Parágrafo 6: Los proyectos considerados de largo plazo, tiene que ver con procesos continuos de capacitación para la protección de los bosques y de mejoramiento de los hábitos en salud.

Parágrafo 7: En este grupo también se encuentran los proyectos orientados a disminuir el nivel de necesidades básicas en especial las relacionadas con los servicios domiciliarios (agua potable, saneamiento básico y energía eléctrica).

Artículo 51 Programa de Ejecución:

INVERSIONES DEL CORTO PLAZO- ACTUAL ADMINISTRACIÓN. 2005-2007		
PROYECTOS CORTO PLAZO COMPONENTE URBANO	Localización Espacial	Costo estimado (miles \$)
SALUD PARA TODOS		
Construcción, remodelación, mantenimiento y dotación de infraestructura de centros y puestos de salud en la zona urbana."	Animas-La Ye	100.000
Reubicación del centro de salud de las animas	Animas	525.000
MEJORAMIENTO EN LA CALIDAD EDUCATIVA.		
Mantenimiento y cerramiento colegio San Joaquín Las Anima	Animas	50.000
Construcción primera etapa Unidad Escolar Las Anima	Animas	100.000
Mantenimiento y dotación de la escuela Armando Reyes de La Ye.	La Ye	50.000
DEPORTE Y CULTURA (BIENESTAR, TALENTO Y SANO ESPARCIMIENTO)		
Adecuación y mantenimiento de escenarios deportivos y recreativos	Animas-La Ye	40.000
Construcción y dotación biblioteca municipal	Animas	50.000
Construcción placa polideportivo en colegio San Joaquín las Animas.	Animas	50.000
Construcción placa polideportiva con gradería, cerramiento y cubierta, en el barrio San Joaquín	Animas	Por estimar
AGUA POTBLE Y SANEAMIENTO BÁSICO		
Formulación e implementación del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado en Las Animas y La Ye.	Animas-La Ye	300.000
Formulación e Implementación del PGIR	Municipal	50.000
Ampliación de la cobertura del acueducto de las animas	Animas	Por estimar
Construcción planta de tratamiento del acueducto de las animas	Animas	Por estimar
Construcción estructura para tratamiento primario de los sistemas de alcantarillado	Animas-La Ye	Por estimar
INFRAESTRUCTURA VIAL		
Construcción, mantenimiento y pavimentación de vías en la zona urbana.	Animas-La Ye	Por estimar
Ampliación y mejoramiento del sistema vial y del espacio público.	Animas-La Ye	Por estimar
EQUIPAMIENTO Y AMBIENTE URBANO		
Terminación última etapa de la plaza de mercado.	Animas	20.000
Remodelación y mantenimiento del matadero.	Animas	5.000
Remodelación y mantenimiento del cementerio.	Animas	5.000
Terminación y mantenimiento del parque central	Animas	Por estimar
Construcción del malecón (corredor ambiental Q. Animas)	Animas	Por estimar
VIVIENDA DIGNA PARA TODOS		



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Construcción y mejoramiento de Vivienda de Interés Social y legalización de predios en la zona urbana..	Las Animas-La YE	70.000
Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable.	Las Animas-La YE	14.000
PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES		
Protección y reubicación de áreas urbanas en zonas de alto riesgo no mitigable.	Las Animas-La YE	10.000
Construcción muro de contención para estabilización de talud en el b/Lourdes.	Las animas	Por estimar
ENERGIA		
Ampliación y mejoramiento del alumbrado público.	Las Animas-La YE	3.000
AMBIENTE PROTEGIDO (COMPROMISO DE TODOS)		
Recuperación y protección de zonas degradadas y/o erosionadas por actividad minera y húmedales.		
Limpieza y destronque de las quebradas Las Animas, San Joaquín y Guapandó.	Las Animas-La YE	25.000
Ordenación y manejo de microcuencas abastecedoras de acueductos.	Las Animas-La YE	
PROYECTOS CORTO PLAZO COMPONENTE RURAL	Localización Espacial	Costo estimado (miles \$)
SALUD PARA TODOS		
Construcción, remodelación, mantenimiento de puestos de salud.	Zona rural	200.000
Reubicación del centro de salud de calichón	calichón	Por estimar
MEJORAMIENTO EN LA CALIDAD EDUCATIVA.		
Construcción y mantenimiento de establecimientos educativos de Salero, Quiadó, Raspadura y San Pablo Adentro.	Zona rural	150.000
Reubicación de la escuela de calichón	calichón	Por estimar
Construcción aula máxima colegio eccehomo	Raspadura	Por estimar
Restaurante escolar colegio eccehomo	Raspadura	Por estimar
Puente peatonal del colegio eccehomo	Raspadura	Por estimar
DEPORTE Y CULTURA (BIENESTAR, TALENTO Y SANO ESPARCIMIENTO)		
Construcción, remodelación, ampliación y mantenimiento de escenarios deportivos en la zona rural.	Rurales	100.000
Construcción placa polideportiva	San Pablo	
AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO		
Construcción, dotación, mantenimiento, optimización y/o rehabilitación de acueductos rurales y/o abastos de agua.	Rurales	120.000
Construcción, dotación, mantenimiento, optimización y/o rehabilitación de soluciones sanitarias en zona rural.	Zona rural	80.000
VIVIENDA DIGNA PARA TODOS		
Crear y fortalecer el fondo municipal de vivienda, para financiar la construcción y el mejoramiento de viviendas de interés social en el municipio.	Municipal	Por estimar
Reubicación de viviendas en la zona rural localizadas en zonas de alto riesgo.	Zona rural	20.000
Reubicación de la población de calichón	Zona rural	
Construcción y mejoramiento de viviendas de interés social en zona rural del municipio y legalización de predios.	Zona rural	84.000
INFRAESTRUCTURA VIAL , PORTUARIA Y DE TRANSPORTE		
Pavimentación, mantenimiento y/o rehabilitación de la malla vial intermunicipal. (Animas-Santa Cecilia, Animas-Istmina).	Intermunicipal	26.000.000

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Terminación, de la carretera Ánimas – Nuquí.	Regional	70.000.000
Estudio, diseño para la construcción del puerto de Tribugá en Nuquí.	Regional	90.000.000
Rectificación, ampliación y terminación de las Carreteras (El Dos-Boca de Raspadura, Raspadura – Quiadó).		
ENERGIA ELECTRICA		
Ampliar y mantener las redes eléctricas y alumbrado público, e implementar alternativas energéticas en el sector rural.	Zona rural	4.000
Conexión a la red nacional de la población de Quiadó, y animas medio	Zona rural	Por estimar
EQUIPAMIENTO Y AMBIENTE RURAL		
Ampliar y mejorar el espacio público y los equipamientos, remodelación y mantenimiento de cementerios corregí mentales y veredales.	Zona rural	12.000
AMBIENTE PROTEGIDO (COMPROMISO DE TODOS)		
Realizar un diagnostico integral participativo para la valoración y la amenaza de la biodiversidad. con apoyo de CODECHOCÓ .	Municipal	Por estimar
Delimitación, recuperación y protección de áreas de interés ambiental (zonas degradadas y/o erosionadas por actividad minera, húmedales, senderos), con apoyo de CODECHOCÓ .	Municipal	5.000
Diseño y ejecución de proyectos de Agroforestería Comunitaria en convenio con CAR y MAVDT .	Municipal	Por estimar
Limpieza y destronque de ríos y quebradas localizados en la zona rural	Zona rural	50.000
Ordenación y manejo de micro cuencas abastecedoras de acueductos.	Zona rural	6.000
Establecer convenios interinstitucionales con las entidades y/o organizaciones pertinentes del orden local, zonal, regional y nacional para la implementación del SIGAM .	Municipal	Por estimar
Diseñar e implementar un plan de seguimiento y monitoreo para la evaluación y ajustes periódicos al EOTM y Planes de Desarrollo.	Municipal	Por estimar
Creación, implementación y ejecución del Plan Local de Emergencias.	Municipal	Por estimar
AGROPECUARIO (PRODUCTIVIDAD Y COMPETITIVIDAD PARA EL FUTURO)		
Diseño e implementación del programa de seguridad alimentaría	Municipal	61.000
Preparación y adecuación de tierras para actividades piscícolas, agrícolas, pecuarias y forestales.	Zona rural	41.000
Gestionar ante el gobierno nacional recursos y beneficios derivados de la ley Agro Ingreso Seguro AIS, para fortalecimiento y respaldo de productores agrícolas, pecuarios, forestales y mineros.	Municipal	Por estimar
Creación y puesta en marcha del Fondo Agropecuario Municipal para respaldar y facilitar el acceso a recursos económicos a los productores.	Municipal	Por estimar
Diseño e implementación de canales de comercialización de productos que generen excedentes en el municipio.	Municipal	Por estimar
Implementación del programa de Mercados Verdes en convenio con CODECHOCÓ-MAVDT .	Municipal	Por estimar
Creación e implementación de cooperativas del sector productivo. (mineros, madereros, arroceros,)	Municipal	Por estimar
TURISMO (PLAN DE DESARROLLO TURISTICO)		
Fomento del eco-turismo en el santuario del Santo Eccehomo de Raspadura.	Municipal	
Integración y acondicionamiento de espacios y atractivos turísticos al Plan de Turismo Regional.	Regional	

Fuente: Administración municipal – Comunidad, Talleres de Socialización, Concertación y Consulta – Equipo IIAP

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



TIUTLO III.

COMPONENTE URBANO

SUBTITULO I: POLÍTICAS TERRITORIALES DE MEDIANO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 52: Modelo de Ocupación del Suelo Urbano.

De acuerdo a lo definido en el Componente General, el suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos cuyo destino corresponde a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción y disponibilidad de todos los servicios públicos.

De acuerdo a los lineamientos que sobre este aspecto emite la Ley 388 de 1997, el perímetro urbano debe ser igual al perímetro de servicios, por lo tanto todo predio incluido en esta categoría de suelo debe contar con servicios públicos instalados. En consecuencia de estas razones, se determinó dentro del área de la Cabecera municipal como suelo urbano. Esta cabecera cumple el rol de núcleo principal del municipio, concentrando el mayor porcentaje de habitantes y cumple la función de principal núcleo político administrativo.

El ordenamiento se guiará por un sistema que consolide la estructura compuesta por los sistemas generales que se organizan en todo el territorio de la cabecera articulando los usos del suelo cuyas características urbanas y funcionales se convierten en zonas indispensables para el funcionamiento del municipio, en relación armónica con el sistema ambiental.

Desde la perspectiva ambiental el suelo urbano es un espacio de consumo, almacenamiento y transformación de los recursos naturales y opera como centro de intercambio urbano-rural y urbano-regional.

Los sistemas generales del municipio son: Areas de protección, sistema vial y transporte, servicios públicos domiciliarios, equipamientos básicos y espacio público. El modelo de ocupación del suelo urbano se determina tal como lo muestra en el **mapa N° 26 del Modelo Urbano Propuesto**.

Artículo 53: Políticas sobre Uso y Ocupación del Suelo Urbano

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Con el objeto de mejorar la calidad de vida de los habitantes y propender por un territorio urbano eficiente y sostenible, se establecen las políticas y acciones en relación con el medio ambiente y los recursos naturales, los sistemas generales (sistema vial y transporte, servicios públicos domiciliarios, equipamientos básicos y espacios construidos), los usos del suelo y la vivienda de interés social.

Artículo 54: Política General

1. Propender por el control y la planificación del desarrollo urbano con garantía en la prestación de todos los servicios básicos, con vivienda digna, equipamientos, cobertura de servicios públicos y un espacio público que permita mejores condiciones de habitabilidad de todos sus residentes.
2. El municipio de Unión Panamericana, propenderá por el sostenimiento en el número de habitantes para poder mantener los servicios básicos que justifiquen su existencia como unidad administrativa, ofreciendo alternativas a la comunidad que encuentre la satisfacción de sus necesidades dando respuesta a las condiciones socioeconómicas que son prioritarias, para velar por su permanencia evitando la migración de la cabecera hacia otras zonas y regiones.
3. Con el objeto de mejorar la calidad de vida de los habitantes y propender por un territorio urbano eficiente y sostenible, se establecen las políticas y acciones en relación con el medio ambiente y los recursos naturales, los sistemas generales (sistema vial y transporte, servicios públicos domiciliarios, equipamientos básicos, espacio público y espacios construidos), los usos del suelo y la vivienda de interés social.

Artículo 55: Objetivos Generales.

1. Definir una estructura urbana de conectividad que integre las diferentes áreas urbanas actuales con los espacios previstos futuros.
2. Definir un plan integral de prestación de servicios públicos domiciliarios.
3. Consolidar el espacio que se ha definido como perímetro de la cabecera en área urbana, orientado el desarrollo planificado, a través de un ordenamiento físico de la misma, generando los bienes y servicios que requiera aprovechar su potencial paisajístico.
4. Generar conciencia por la conservación y mejora del municipio en la construcción de viviendas nuevas y rehabilitación de antiguas, haciendo



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



control en las nuevas edificaciones restringiendo las viviendas dispersas en las afueras del perímetro urbano.

Artículo 56: Estrategias.

- a.** Constituir una base predial en la cual se definan los tamaños, la localización, la capacidad instalada actual y potencial de vivienda y otros usos.
- b.** Hacer cumplir la legislación y normatividad urbanística por parte de la Administración municipal y su oficina de planeación las cuales deberán contar con los recursos necesarios y los medios adecuados para éste propósito.
- c.** Implementar las infraestructuras para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
- d.** Implementar un Plan de Equipamientos Básicos Sociales y de Espacio Público.
- e.** Delimitación zonal, de usos y tratamientos.

Artículo 57: Modelo Territorial de Ocupación Urbana.

Describe la clasificación del uso del suelo propuesto para la cabecera municipal, en el cual se determinan los usos principales y se delimitan las áreas determinadas como de espacio público, los equipamientos urbanos, y áreas de interés ambiental.

Los sistemas generales del municipio y referidos en el presente componente son:

Áreas de protección.

- Sistema Vial y de Transporte.
- Servicios Públicos Domiciliarios.
- Equipamientos Básicos.
- Espacio Público.

Artículo 58: Objetivos del Modelo de Ocupación Urbana:

1. Consolidar la Cabecera municipal de Unión Panamericana como un espacio estructurado físicamente y en armonía con el ambiente, su cultura y las potencialidades económicas, de tal manera que el corto y mediano plazo se genere una mejor calidad de vida de sus habitantes. **El Mapa N° 26 muestra la Propuesta de Ordenamiento del Territorio Urbano.**

Artículo 59: Perímetro Urbano:

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



El perímetro urbano corresponde al área donde es posible la prestación de servicios públicos domiciliarios (perímetro de servicios públicos).

Artículo 60: Políticas Sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales.

De acuerdo a lo definido en el componente general sobre los objetivos de medio ambiente y recursos naturales se definen como políticas las siguientes:

- a.** Consolidar un desarrollo integral del entorno urbano de manera física y funcional articulado con las siguientes acciones:
 - a. Hacer cumplir la normatividad en lo referido a las áreas de protección sobre rondas de quebradas y todas las microcuencas que circundan la Cabecera municipal.
 - b. Evitar que las construcciones se localicen en las zonas de riesgo demarcadas en el modelo urbano.
 - c. Implementar el **PGIRS**, evitando que los residuos sólidos se depositen en los ríos, quebradas y a cielo abierto.
 - d. Implementar un plan de manejo y disposición de las aguas servidas.
 - e. Desarrollar un plan de arborización para la Cabecera municipal.
 - f. Realizar e implementar planes de ordenamiento de de cuencas hídricas urbanas que presenten alto grado de contaminación.

SUBTÍTULO II: LOS SISTEMAS GENERALES QUE DESARROLLAN EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO PARA LA CABECERA MUNICIPAL DE UNIÓN PANAMERICANA:

CAPÍTULO 1. EL SISTEMA VIAL.

Artículo 61: Sistema Vial. Concepto.

El sistema Vial es el elemento articulador fundamental en la determinación de la forma del suelo urbano en la cabecera municipal, debe permitir optimizar el sistema en total coherencia con la estructura de las futuras áreas urbanizables, los usos del suelo, la localización de equipamientos y en general con la movilidad de la población.

Artículo 62: Objetivo del Sistema Vial

En coherencia con la visión territorial propuesta se determinan como objetivos del sistema vial los siguientes:

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



1. Generar corredores peatonales en aquellas zonas de circulación en la que no es posible el tráfico vehicular y donde sea necesario por las actividades que desarrolla la zona.
2. Responder a la demanda de flujo tanto vehicular como peatonal con el fin de garantizar el desplazamiento de sus habitantes de manera armónica y eficiente entre las diferentes áreas.
3. Mejorar las condiciones de la Cabecera municipal, equilibrando el desarrollo urbano de tal manera que se de igualdad de condiciones de acceso a todos los predios con respecto a la localización de diferentes equipamientos y a los centros de acopio de bienes y servicios.
4. Racionalizar y maximizar la accesibilidad a la Cabecera municipal para los visitantes y su conexión con el área rural.
5. Reglamentar y definir zonas de estacionamiento en las vías y parqueaderos de uso público.
6. Reglamentar y definir zonas de parqueo y descargue.
7. Aplicar y ejecutar las disposiciones contenidas en el *Decreto 564/2006*, relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social.
8. Dar prelación a la movilización en modos alternativos de transporte, tal como lo ordena la Ley 1033/2006, sobre movilidad sostenible en municipios con POT.

Artículo 63: Componentes del Sistema Vial.

Los componentes del sistema vial están identificados en el **Mapa del Modelo Propuesto N° 26**; los cuales son:

1. Vías Terrestres
2. Vías Fluviales.

Artículo 64: Perfiles viales

Deben tener continuidad con los existentes de manera que se respete el plan vial de la cabecera municipal, conservando las jerarquías y las dimensiones existentes así:



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



GRAFICO N° 1



- **Vías Fluviales**

Las principales acciones estratégicas para las vías fluviales consisten en: limpieza y destronque.

CAPÍTULO 2: SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Artículo 65: Sistema de Servicios Públicos. Concepto.

Esta constituida por las plantas de tratamiento de agua potable y servidas, estaciones de bombeo (acueducto y alcantarillado), tanque de almacenamiento (acueducto), las subestaciones de energía, plantas telefónicas, estaciones de transferencia y sitios de disposición final de desechos sólidos y redes de alta tensión.

Artículo 66: Política general.

Garantizar a los habitantes del municipio la prestación del 100% de los servicios públicos domiciliarios de manera óptima y eficiente.

Artículo 67: Objetivos.

1. Garantizar los servicios públicos domiciliarios a todos los habitantes del municipio de Unión Panamericana de manera óptima y eficaz, mediante la ampliación en la cobertura de todos los servicios y estableciendo mecanismos que permitan la ejecución y financiación de obras para la instalación de redes e infraestructura.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



2. Definir mecanismos interinstitucionales que permitan la coordinación entre los diferentes entes y empresas que prestan los servicios públicos para planear de manera acorde las obras requeridas teniendo en cuenta la estrategia regional.
3. Ampliar la cobertura de servicios públicos mediante mecanismos que permitan la ejecución y financiación de obras para la instalación de infraestructuras.
4. Mejorar la prestación y calidad de los servicios públicos, estableciendo programas de reposición y mantenimiento de infraestructura por deficiencia en la capacidad de prestación del servicio y por su deterioro.
5. Involucrar a la comunidad en la definición y establecimiento de programas para el control de la gestión que realizan las empresas de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 68: Acciones Estratégicas para el cumplimiento de los Objetivos.

Artículo 69: Acueducto.

1. Realización del Plan Maestro de Acueducto Municipal.
2. Lograr la cobertura del 100% en la prestación y optimización del servicio de Acueducto en toda la cabecera municipal.
3. Implementar programas de sensibilización a la comunidad sobre manejo racional del recurso hídrico.
4. Hacer cumplir la normatividad sobre sistemas de acueducto.

Artículo 70: Alcantarillado

1. Realización del Plan Maestro de Alcantarillado de la cabecera municipal.
2. Ampliación de la cobertura de este servicio público mediante mecanismos que permitan la ejecución y financiación de obras para la instalación de redes.
3. Lograr la cobertura del 100% en la prestación y optimización del servicio de Alcantarillado en toda la cabecera municipal.
4. Construir a corto plazo la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, para evitar que se continúe contaminando las fuentes hídricas.

Artículo 71: Disposición de Residuos Sólidos.

1. Implementar este servicio público mediante mecanismos que permitan la ejecución y financiación de obras y obtención de elementos

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



adecuados para la prestación del mismo en armonía con el plan regional de la zona del San Juan propuesta en OTR fase 2.

2. Implementar los resultados del **PGIRS** (Plan de Gestión integral de Residuos Sólidos), en armonía con el plan regional de la zona del San Juan.
3. Lograr la cobertura del 100% en la prestación y optimización del servicio de Aseo en toda la cabecera municipal.
4. Definir los equipamientos e infraestructuras necesarios para la disposición final de residuos sólidos acorde con el plan regional.
5. Implementar Programas de sensibilización a la comunidad sobre el manejo de residuos sólidos.

Artículo 72: Energía

1. Ampliación en la cobertura de este servicio público mediante mecanismos que permitan la ejecución y financiación de obras y obtención de elementos adecuados para la prestación del mismo.
2. Lograr la cobertura del 100% en la prestación y optimización del servicio de energía en toda la cabecera municipal.
3. Reposición de redes de energía y postes en mal estado, que presenten peligro para la comunidad.

Artículo 73: Telecomunicaciones

1. Ampliación en la cobertura de este servicio público mediante mecanismos que permitan la ejecución y financiación de obras y obtención de elementos adecuados para la prestación del mismo.
2. Lograr la cobertura del 100% en la prestación y optimización del servicio de telefonía en toda la cabecera municipal.
3. Reposición de redes telefónicas y postes en mal estado, que presenten peligro para la comunidad.

CAPITULO 3: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS BÁSICOS.

Artículo 74: Objetivos.

Enfocar en el Ordenamiento Territorial los sistemas de equipamientos básicos para solucionar los conflictos de los equipamientos urbanos.

Artículo 75: Estrategias.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



- **En Educación:** Complementar los diseños y construir las instalaciones requeridas para el funcionamiento y equipamiento de las instituciones educativas.
- **Salud:** Se propone dotar y hacer el mantenimiento del actual hospital de la Cabecera municipal, igualmente se debe proporcionar el personal humano calificado.
- **Administrativo:** Se propone el mantenimiento periódico del Palacio municipal, adecuando los respectivos espacios para la que funcione como Centro Administrativo Municipal **CAM**.
- **Recreación y Deporte:** Además de los enunciados en el ítem de espacio público, se construirá el malecón a lo largo del la quebrada Las Animas.
- **Equipamiento de Apoyo:**
 - Se mejoraran las instalaciones del matadero, y la plaza de mercado los cuales servirán de centro de acopio para el almacenamiento, distribución y comercialización de productos cárnicos.
 - Integrar el servicio de matadero a una propuesta regional.

CAPÍTULO 4: SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS- (PARQUES Y ZONAS VERDES.)

Artículo 76: Sistema de Espacio Público. Definición.

El espacio publico, de acuerdo con el **decreto 1504/98**, “es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas.

Artículo 77: Políticas Generales.

1. Posibilitar el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, la interacción, la cohesión social, mediante el incremento organizado de las áreas de espacio público.
2. Adoptar el espacio público como estructurante del ordenamiento espacial del suelo urbano, enriqueciendo la calidad de vida en su



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



entorno al fundamentar los hitos urbanos, los cuales, por otro lado, empiezan a extender los lineamientos del nuevo ordenamiento.

3. Controlar la invasión del espacio público.
4. Lograr a largo plazo el índice mínimo de espacio público efectivo de 15 m² por habitante de acuerdo al Decreto 1504 de 1998.

Artículo 78: Objetivos.

1. Adoptar el espacio público como estructurante del ordenamiento espacial del suelo urbano, enriqueciendo la calidad de vida en su entorno al fundamentar los hitos urbanos, los cuales, por otro lado, empiezan a extender los lineamientos del nuevo ordenamiento.
2. Consolidar y enriquecer el espacio público como esencia de lo social; estableciendo mecanismos de articulación con lo privado, que aseguren e incrementen las oportunidades de uso, goce y disfrute del espacio creado; entendiéndolo como posibilitador de una forma de vida.
3. Mantener la interrelación en el sistema urbano de un conjunto de atributos a través de las dimensiones que inciden en el territorio.
4. Establecer nuevos espacios para generar una cultura urbana, para que el municipio pautе reglas de comportamiento colectivo, garantice la convivencia y el uso masivo de estos espacios y bienes; haciendo posible la búsqueda de identidad individual a través de diversas formas como el arte, la cultura, la educación y los diferentes modos de vida.
5. Mejorar la calidad de vida para que las próximas generaciones interpreten lo que dejaron las anteriores, consolidando el vínculo entre pasado, presente y futuro, o sea la memoria colectiva que es la permanencia en la memoria de los habitantes del municipio de Unión Panamericana
6. Orientar el desarrollo del municipio a través de proyectos que inviten a la recreación, al deporte e incentiven el turismo en Unión Panamericana y las diferentes formas de intercambio colectivo de la sociedad.
7. Impulsar la convivencia pacífica y la calidad de vida de los habitantes de Unión Panamericana.

Artículo 79: Acciones Estratégicas.

Con el objeto de facilitar la apropiación del territorio por parte de los ciudadanos se adoptan las siguientes acciones:

-La administración Municipal a través de su oficina de Planeación velará por proteger, mejorar y ampliar las áreas de espacio público proyectando



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



alcanzar en 12 años el índice de 15m2 por habitante; para lograr esta acción se propone lo siguiente:

- Regulación de los procesos de urbanización, parcelación y construcción, garantizando las áreas de sección destinadas al espacio público.
- Reubicación de las construcciones privadas que se encuentran invadiendo las rondas de los ríos y quebradas.
- Delimitación del sistema de caminos peatonales, áreas de plazoletas y zonas deportivas.
- Realización del proyecto de viabilidad para la construcción del Malecón.
- Ejecución de programas de arborización en áreas públicas, calles y parques con especies nativas y con la participación de la comunidad como estrategia para fomentar el sentido de apropiación del espacio público.
- Constitución de un comité de veeduría y protección del espacio público, que vele por la conservación y mantenimiento de los espacios públicos.
- Adecuación de los espacios con el amoblamiento urbano respectivo, que garantice las condiciones de seguridad e higiene, representados en:
Elementos de información (señalización), elementos de ambientación y Ornamentación (luminarias, jardineras, bancas), elementos de seguridad (Barandas).
Elementos de higiene (Canecas de basura), elementos de comunicación (Teléfono público), entre otros.
- Construcción de un sistema de parques a nivel urbano mejorando la relación de área verde por habitante.
- Adecuación de los espacios públicos existentes dotándolos del mobiliario necesario.
- Adecuación de los elementos naturales como las rondas de los ríos para generar espacios paisajísticos que sirvan para la recreación pasiva.
- Mejoramiento de andenes.

Artículo 80: Zonificación de Usos del Suelo Urbano.

Para el suelo urbano de Unión Panamericana, se definen los siguientes usos:

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Artículo 81: Zonificación de Usos del Suelo por Área de Actividad.

Para el Municipio de Unión Panamericana, se proponen los siguientes usos y tratamientos por área de actividad:

- **Área de Actividad Residencial**

Es el área prevista para localizar el lugar de residencia permanente de los habitantes. Según lo definido en el **Mapa N° 26 del Modelo Urbano Propuesto**.

Propuesta de uso

Principal: Vivienda

Complementario: Mixto, Institucional y comercio de bajo impacto

Compatible condicionado: Industrial artesanal

Incompatible: Industrial

- **Área de Actividad Mixta**

Es el área que esta prevista para localizar el lugar de residencia permanente de los habitantes y presenta mezcla de usos comerciales, de servicios y productivos. **(Ver Mapa N° 26 Modelo Urbano Propuesto)**.

Propuesta de Uso

Principal: Mixto (Vivienda y comercio de bajo impacto)

Complementario: Institucional

Restringido: Recreación

Incompatible: Industrial

Área Institucional

Comprende las áreas destinadas para uso a nivel institucional específicamente de tipo municipal, departamental y nacional; tales como Alcaldía Municipal, Instituciones de salud y educación. **(Ver Mapa N° 28 del Modelo Urbano Propuesto)**.

Propuesta de uso

Principal: Institucional.

Complementario: Recreación pasiva o contemplativa.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Compatible condicionado: Vivienda, comercio de bajo impacto
Incompatible: Industrial

- **Área de Actividad de Parque, Cultura y Recreación**

Es el área que se destina para la localización de los servicios necesarios para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. **(Ver Mapa N° 28 del Modelo Urbano Propuesto).**

Propuesta de uso

Principal: Recreación pasiva y activa.

Complementario: Institucional, Residencial, Comercial

Condicionado: Comercio de servicios de alto impacto ambiental

Incompatible: Industrial

- **Área de Protección y Conservación Ambiental.**

Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de ríos, quebradas y bosques nativos. Las zonas de protección del medio ambiente en las áreas urbanas de las Animas están constituidas por 50 metros a lado y lado de la ronda del y las zonas de pendientes que presentan dificultades para la urbanización.

Las Animas por ser un asentamiento de carácter ribereño, se prevé una franja de amortiguamiento ambiental sobre la ronda de la quebrada las Animas a lo largo del perímetro urbano que debe ser tratada con obras de mitigación como reforestación, drenajes y taludes. **(Ver Mapa N° 26 del Modelo Urbano Propuesto).**

- **Propuesta de Uso**

Principal: Protección ambiental y paisajística

Complementario: Investigación controlada

Incompatible: Todos los demás

Tratamiento: De Protección y conservación

Artículo 82: Plan de Vivienda de Interés Social.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Artículo 83: Objetivo:

Disminuir el déficit total de viviendas, construir viviendas nuevas para las familias ubicadas en zonas de riesgo y mejorar las soluciones existentes en los próximos 8 años, con la implementación de proyectos urbanísticos que contemplen las condiciones mínimas de habitabilidad en zonas aptas para el desarrollo urbano.

Artículo 84: Mejoramiento de Vivienda.

La oficina de Planeación elaborará una relación detallada de los elementos faltantes para considerar una vivienda digna; se priorizará con las que presenten las siguientes necesidades: falta de servicios públicos domiciliarios, falta de unidades sanitarias, estructura en mal estado, diseños inapropiados sin elementos de ventilación e iluminación, falta de área de servicios (patio, lavadero).

Artículo 85: Vivienda Nueva por Reubicación:

La administración municipal tomara los datos arrojados en el diagnóstico y se tendrá como una prioridad, en el corto plazo, la reubicación de las viviendas que se encuentran en zonas de riesgo por inundación, en el perímetro urbano estas viviendas corresponden a las localizadas sobre la ronda de las quebradas Las Animas y San Joaquín, las cuales estarán ubicadas en el sitio propuesto en el **Mapa N° 26 Modelo Urbano Propuesto**.

Artículo 86: Vivienda Nueva por Déficit Cuantitativo

Para atender programas de **VIS** que respondan al déficit cuantitativo, producto del crecimiento de la población urbana, se recomienda formular programas que atiendan prioritariamente a las madres cabeza de familia y a hogares conformados por personas de la tercera edad, estos proyectos se realizarán en el corto plazo.

Parágrafo 1: Estas viviendas nuevas estarán localizadas en las áreas de desarrollo dentro del suelo urbano, para la ejecución de los programas se tendrá en cuenta el **Decreto 2060 de 2004**, “Por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana”, resaltando que para la región se debe considerar el clima y los aspectos culturales por lo que en ningún caso se tomarán las áreas mínimas, que para el frente de la



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



vivienda es de 3.50mt. Para la ejecución de estos proyectos, se sugiere un frente mínimo de 6mt.

Artículo 87: Porcentajes de Cesiones Urbanísticas:

El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas para el desarrollo de VIS, será del 25% del área neta urbanizable, distribuido así:

Para el espacio público: Entre el 15% al 20%

Para Equipamiento: entre el 10% y el 15% del área neta urbanizable.

Densidad habitacional: resultara de aplicar las anteriores normas y teniendo en cuenta el área de la VIS, se tratara de realizar el mayor número de viviendas, de manera que logre satisfacer el déficit.

Artículo 88: Topología de la Vivienda Urbana

Los elementos urbanísticos definidos para la vivienda urbana se indican en le siguiente cuadro:

TIPOLOGIA DE LAS VIVIENDAS

ZONA	TIPOLOGIA
Residencial	<p style="text-align: center;">Vivienda Unifamiliar</p> <ul style="list-style-type: none">❖ Área mínima del lote en metros cuadrados: 80mts❖ Frente mínimo: 6 metros❖ Altura: 1 a 2 pisos❖ Voladizo: 0.60 metros❖ Aislamiento posterior: 2.5 metros a partir del segundo piso❖ Patio: 4 metros mínimo❖ Altura primer piso: 2.5 metros❖ Altura segundo piso: 2.5 metros❖ Andén: 1 metro❖ Índice de ocupación: 0.8

CAPÍTULO 5: NORMAS URBANÍSTICAS Y ESTRUCTURALES, COMPLEMENTARIAS- TRATAMIENTOS.

Artículo 89: Definición

Las normas cumplen la función de regular el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas. Las pautas normativas propuestas, aplican para todas las zonas urbanizables y urbanizadas de la cabecera municipal, apuntando al mantenimiento de la tradición arquitectónica, con criterios

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



que mejoren la habitabilidad, el paisaje urbano, la dotación de los servicios, la movilidad de la población y regule las intervenciones futuras.

Artículo 90: Objetivos y Principios.

- Lograr el Ordenamiento del Territorio, el uso racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio cultural y ecológico dentro del ámbito territorial, así como la protección de zonas de riesgo para asentamientos.
- Definir las normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias.
- Clasificar y localizar los suelos dentro del territorio, orientando su ocupación y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y equipamiento social.
- Delimitar las áreas de protección y conservación paisajísticas y ambientales, incluyendo las áreas de riesgo o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos o equipamiento colectivo.
- Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes, hospitalarios y lugares análogos.
- Determinar zonas homogéneas dentro del suelo urbano, con precisión de las intensidades máximas de ocupación, construcción, usos admitidos, perfiles urbanos y tratamientos.
- Velar por la protección del espacio público y por su destinación al uso común, satisfaciendo las necesidades urbanas colectivas. Teniendo en cuenta que es el elemento articulador y estructurante fundamental de la ciudad y regulador de las condiciones ambientales de la misma.
- Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- Determinar las características y dimensiones de las zonas homogéneas, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997.
- Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
- Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
- Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las Leyes.

- De acuerdo al artículo N° 15 de la ley 388 de 1997 se identifican las siguientes zonas homogéneas con los siguientes tratamientos, correspondientes a la zona urbana de Unión Panamericana.

Artículo 91: Zonas homogéneas:

Las zonas homogéneas son aquellas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original. Para la definición de éstas se tuvieron en cuenta los siguientes criterios entre otros:

- Época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano.
- Características y unidad de la trama urbana.
- Homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo.
- Grado de Desarrollo Urbano de la Cabecera
- Uso de mayor predominancia
- Tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

De esta forma, se identifican las siguientes, zonas homogéneas con los tratamientos correspondientes a la zona urbana del Carmen del Darién:

1. ZONA RESIDENCIAL URBANA (ZRU)

2. ZONA INSTITUCIONAL (ZI)

Artículo 92: Zona residencial urbana (ZRU): es aquella zona que se caracteriza por poseer edificaciones destinadas a usos principalmente habitacionales, con complementariedad de otros usos como recreacional y comercial.

- **Sub zona residencial urbana de vivienda de interés social:** En esta zona se desarrollaran los futuros planes de vivienda de interés social, en la cual se proyecta construir viviendas para reducir el déficit y queda contemplada la posibilidad de aumentar el número de estas. De igual forma se plantea la construcción de parques deportivos, zonas verdes y juegos infantiles (**Ver Mapa N°. 26**)

Artículo 93: Zona institucional (ZI): Esta comprendida por los establecimientos o espacios de propiedad del sector público en el orden municipal, departamental y nacional, y/o de las organizaciones no



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



gubernamentales que prestan servicio a la comunidad, en el caso de Unión Panamericana.

Artículo 94: Tratamientos. Definición

Los Tratamientos Urbanísticos están definidos por la Ley como “Decisiones administrativas del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, por medio del cual se asigna a determinado sector del suelo urbano, asociados a las zonas Homogéneas una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la acción pública o privada. Estableciendo para estos, tratamientos particulares en cuanto a Localización, usos principales, complementarios, incompatibles Y restringidos, densidades, índices de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real.”

Bajo estos parámetros los tratamientos se constituyen en la concreción de un conjunto de políticas de desarrollo urbano: Conservar lo que se considere valioso, Desarrollar y estimular el desarrollo donde resulta aconsejable por cuanto se presenta la mayor aptitud y/o las mejores condiciones, Renovar zonas que se encuentran deterioradas, Mejorar Integralmente zonas deprimidas y/o de desarrollo incompleto, consolidar zonas que ya tengan desarrollo, entre otros.

Para el Municipio de Unión Panamericana se tienen en cuenta los siguientes Tratamientos:

1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

2. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Artículo 95: Tratamiento de desarrollo: Tratamiento Urbanístico determinado para orientar, a través del proceso de urbanización, la incorporación de predios urbanizables no urbanizados al desarrollo urbano de la ciudad. El proceso de Urbanización se define como la actuación urbanística encaminada a dotar los predios de las condiciones de infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamiento colectivo de interés público o social, en el municipio de Unión Panamericana, este tratamiento aplica principalmente en los extremos oriental, occidental y sur del perímetro urbano.

Parágrafo 1: Regula el desarrollo urbanístico adecuado de los predios urbanizables no urbanizados al interior de las áreas urbanas, determinando su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general, los aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico de las áreas sometidas a este tratamiento.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Parágrafo 2: Se pretende igualmente incorporar zonas y predios no urbanizados al desarrollo del casco urbano, establecidos ya en la clasificación de zonas Homogéneas.

Artículo 96: Tratamiento de mejoramiento integral:

Tratamiento urbanístico que tiene como objetivo el reequilibrio del espacio público, semipúblico y privado, reordenamiento, y dotación de servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento colectivo y del acceso vehicular terrestre y fluvial, de áreas de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto. Genera intervenciones encaminadas a elevar la calidad de vida de la población y al Mejoramiento de la vivienda urbana desde el punto de vista estructural. Este tratamiento se realizará hacia el interior del perímetro urbano.

Artículo 97: Características y procedimientos de actuación. Usos.

De acuerdo a un análisis de los usos del suelo actual y los conflictos existentes por falta de una planificación racional del espacio urbano, se propone un ordenamiento que plantea la consolidación de algunas zonas permitiendo en ellas solo servicios complementarios o usos compatibles con los existentes, trasladando elementos de conflicto a zonas adecuadas para el buen funcionamiento de la vida urbana del Municipio; dichas reubicaciones se harán progresivamente y habrán unos plazos acordes con la magnitud de la obra; para que de esta forma la oficina de Planeación Municipal analice y tome las determinaciones pertinentes al respecto.

Parágrafo 1: Los usos destinados al suelo urbano del territorio del municipio de Unión Panamericana corresponden al empleo continuado y habitual que los habitantes de este suelo han asignado a los diferentes terrenos. Se clasifican en: RESIDENCIAL, COMERCIAL, INSTITUCIONAL, RECREACION-ZONAS VERDES e INDUSTRIAL; los cuales a su vez están clasificados en varios grupos de acuerdo a las zonas homogéneas planteadas.

Artículo 98: Uso Residencial.

Uso destinado a los terrenos en donde las edificaciones tienen como función la habitación. Para este uso se deberá tener en cuenta, sin excepción, la prohibición de su desarrollo en áreas determinadas como zonas de riesgo.

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Parágrafo 1: Vivienda Unifamiliar.

Conformada por viviendas de uno o dos pisos, con características arquitectónicas propias de la región. Se presentan en todas las zonas de uso residencial.

Artículo 99: Uso Comercial.

Uso destinado a los espacios para comprar, vender o permutar géneros y mercancías, igualmente todos los espacios destinados a la prestación de servicios. Se clasifican estos usos teniendo en cuenta el impacto sobre la vivienda, determinado por los siguientes factores:

1. Impacto sobre el uso residencial:

- Impacto social
 - Impacto ambiental negativo en cuanto a ruidos y olores que puedan producirse
 - Riesgo a la salud y / o seguridad a los habitantes.
- Agrupar la siguiente clasificación, de acuerdo al grado de impacto que genera en el medio ambiente en el que se presenta (de menor a mayor):

- **COMERCIO TIPO 1.**

Aquel comercio y servicio que tiene un cubrimiento local, de barrio, de uso frecuente por la comunidad. A este tipo de comercio pertenecen: Tiendas de Barrio, legumbres, Panaderías, Carnicerías, Droguerías, Peluquerías, Almacenes pequeños y afines.

Los establecimientos anteriormente mencionados deben cumplir con los servicios mínimos de baño, cocineta, depósito. Todos los establecimientos comerciales deberán además, tener los sistemas de seguridad de incendios y evacuación en caso de emergencia.

- **COMERCIO TIPO 2.**

Es aquel comercio y servicio que tiene un mayor cubrimiento ya sea de todo un sector o todo un conjunto de barrios, requieren espacios mayores y generan mayor tráfico peatonal y, a este tipo de comercio pertenecen: Cacharrerías, Pensiones, Residencias, y demás.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Los establecimientos anteriores requieren según el caso, estar dotados de los servicios mínimos de vestiers, baño, cocineta, que su uso no obstaculice o afecte la vía pública.

- **COMERCIO TIPO 3.**

Es aquel comercio y servicio que tiene un cubrimiento más global dentro de la cabecera municipal, pero que puede producir un impacto físico y ambiental dentro de las áreas donde se ubican, por ocupar áreas generosas. A este tipo de comercio pertenecen: Estaderos, Griles, Bares, Billares, Restaurantes, y similares.

Por su impacto urbano, social y ambiental, son clasificados como de uso compatible (restringido), siendo en todo caso la oficina de Planeación Municipal quien conceptuará con base en el análisis y estadísticas del grado de saturación en el sector donde se ubiquen estos usos, sobre la viabilidad de los anteriores establecimientos.

Parágrafo: Según sea el caso deberán cumplir con los servicios mínimos de baño, cocineta, vestiers, depósito y utilizar materiales acústicos.

Parágrafo: En construcciones nuevas a efectuarse en sectores no consolidados, deben efectuar un aislamiento frontal mínimo de 2.00 metros, adicional al retiro exigido sobre la vía pública.

Artículo 100: Uso institucional.

Uso destinado a los establecimientos o sedes utilizados para la prestación de servicios a la comunidad, de tipo Administrativo, Social, Asistencia y de Educación. Se clasifican, de acuerdo a las especificaciones y determinantes establecidas para cada institución por factores de aislamiento visual y acústico, seguridad, accesibilidad y localización estratégica; en:

- **INSTITUCION TIPO 1.**

Aquellas instituciones que la población requiere a nivel local, por ello se pueden presentar en todas las zonas de la cabecera municipal. A este tipo de instituciones pertenecen: Escuelas, Colegios de enseñanza media, Hogares de bienestar familiar, centro de salud y demás afines.

- **INSTITUCION TIPO 2.**

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Aquellas instituciones que prestan sus servicios al nivel de sectores o zonas a nivel regional. A este tipo de Instituciones pertenecen: Centros Administrativos municipales, Casa de la Cultura, Estaciones y puestos de Policía, Juzgados y demás afines.

Artículo 101: Uso de locaciones socio-cultural:

Uso destinado a sitios de reunión y promoción social, comunitaria y cívica tales como: Casetas comunales, centros sociales, culturales, administrativos comunitarios y demás similares.

Artículo 102: Uso de recreación- zonas verdes

Son establecimientos o espacios destinados a prestar servicios de carácter recreativo y se clasifican de acuerdo a su importancia y compatibilidad con otras actividades especialmente vivienda.

Su uso está destinado a las áreas utilizadas para la prestación de servicios recreación y deporte. De acuerdo a su tamaño y cobertura se clasifican en:

Parques de barrio, canchas deportivas múltiples, parques infantiles, canchas de fútbol, zonas verdes y demás similares.

Artículo 103: Aplicación de usos de acuerdo a zonas homogéneas y tratamientos.

Para la zona urbana del municipio de Unión Panamericana, se asignarán de acuerdo a sus necesidades, desarrollo proyectado, clasificación de las Zonas Homogéneas y los tratamientos planteados, de la siguiente manera:

- **Principal:** Cuando las actividades desarrolladas son permitidas y relevantes dentro de una zona homogénea.
- **Complementario:** Cuando las actividades no son las principales dentro de las zonas homogéneas pero necesarias para el desarrollo de la zona.
- **Restringido:** Cuando las actividades desarrolladas no son afines a las demás actividades permitidas dentro de un área homogénea, que crean impactos negativos en el sector, pero que a su vez pueden ser mitigados bajo ciertas acciones.
- **Incompatible:**



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Parágrafo: En concordancia con las clasificaciones determinadas anteriormente, se deberá realizar cualquier aplicación sobre el uso del suelo en el suelo urbano de acuerdo al aprovechamiento del mismo y a índices de Ocupación y de Construcción.

Artículo 104: Índice de ocupación: Es la relación que existe entre el área máxima a ocupar con la construcción en el primer piso y el área del lote, después de haber descontado las cesiones públicas exigidas. No se tiene en cuenta su forma, altura, volumen y dimensiones.

Artículo 105: Índice de construcción: Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir y el área del lote.

Artículo 106: determinan para cada área homogénea los siguientes tratamientos urbanísticos.

TRATAMIENTOS URBANITICOS

CLASE	ZONAS HOMOGENEAS	TRATAMIENTOS	USOS POR ZONAS			INDICES DE CONSTRUCCION Y OCUPACION		USOS ASIGNADOS
			Uso principal	Uso complementario	Uso compatible	Índice de ocupación	Índice de construcción	
Zu	ZONA RESIDENCIAL	DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	1,	2,3	4,3,	0.6	1.2	1.RESIDENCIAL 2.COMERCIAL
	ZONA INSTITUCIONAL		3	4,	1,2			1. INSTITUCIONAL 2. RECREACIÓN ZONAS VERDES

Fuente: Ley 338/97- Ley 902/2004 – Elaboración Equipo Consultor

Artículo 107: Procedimientos.

1 - Para todos aquellos usos compatibles se permitirá su establecimiento siempre y cuando:

- No causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva, y de humos), además de molestias, residuos sólidos y líquidos, invasión al espacio publico, y , peligros no compatibles con la vida en comunidad;



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



- Deberán en un plazo no mayor a un (1) año acondicionar su uso en coordinación con la Oficina de Planeación Municipal para poder seguir permitiendo su actividad.

2 - Aquellos Usos que a pesar de no estar incluidos en los Usos principales, Complementario y Compatible, y se encuentren actualmente localizados en las zonas determinadas en las presentes Normas, se consideran como prohibidos y serán notificados por parte de la Oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial, y tendrán un Plazo de tres (3) años para reubicarse en las zonas que estas mismas normas han determinado para esos usos urbanos.

2.1 - Cuando una actividad desaparezca del sitio de ubicación por cierre voluntario, por traslado u otro motivo esta actividad no podrá ser restituida en la edificación.

2.2 - Para los casos anteriores no se permitirán adiciones o reformas que tiendan a perturbar la actividad de la zona. En caso que una actividad establecida este clasificada como restringida.

2.3 - Cuando la actividad este ya establecida en un sector pero sea restringida en el presente Esquema de Ordenamiento territorial, se tolerara mientras desaparece y no será justificación para implantar actividades iguales en el sector.

3 - La Oficina de Planeación conceptuará previamente sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación, de avisos publicitarios, alteración del espacio publico, tala de árboles (por concepto y autorización de Codechocó), para el otorgamiento de la respectiva licencia.

4 - Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción, ampliación, remodelación, restauración y alteración de fachadas, se deberá ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos por los decretos 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico, Decreto-Ley 2150 de 1995 y el decreto 1052 de 1998. Adicionalmente se deberá consultar los planos de Amenazas y riesgos ver plano N° 13 Riesgos y amenazas Naturales Urbano).

5 – Los tipos de usos del suelo para el municipio de Unión Panamericana, así como el listado de actividades para cada uno, podrán ser regularizados, mediante la adición de actividades que no figuren en ellos, pero que guarden afinidad con los ya establecidos; también podrán sustraerse, porque puedan ser perjudiciales o produzcan impactos negativos; de acuerdo a lo que disponga la Oficina de Planeación del Municipio, y se deberá realizar mediante acto administrativo dado por la formulación de un acuerdo municipal, en el cual se deberán exponer los



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



motivos y razones técnicas que motivaron para la modificación correspondiente y de acuerdo al tipo de impacto urbanístico, social o ambiental dado.

Parágrafo 1: Para restringirse algún uso, dentro de la revisión a la norma, se deberá tener la siguiente caracterización:

5.1 -Que la actividad y/o servicio requieran una reglamentación y ubicación especial.

5.2 -Que el impacto que puede producir en determinado sector, deba tener un análisis urbanístico, ambiental, social, por alguno de los siguientes aspectos:

-Dimensión del inmueble

-El impacto al paisaje, características del suelo, la arborización valiosa o bosques protectores.

-El impacto psico – social negativo que pueda producir sobre el bienestar, la tranquilidad, la moral y las buenas costumbres de la comunidad.

-El uso del espacio público derivado de la insuficiencia de área.

-La producción de ruidos y/o olores que afecten el bienestar de la comunidad.

-La insuficiencia que producen los servicios públicos debido al alto consumo.

-Riesgo a la salud y/o seguridad de los habitantes.

-Si en algún caso se debiese consultar a los vecinos, la Oficina de Planeación sería la encargada de hacerlo.

Artículo 108: Aislamientos, volumetría y alturas

Artículo 109: Alturas

La altura máxima permitida para construcciones nuevas en las distintas Zonas será de dos (2) pisos, teniendo en cuenta la altura promedio y manteniendo el continuo urbano, así mismo respetando los índices de Construcción y Ocupación definidos para dicha zona.

Artículo 110: Voladizos

Las dimensiones de los voladizos están sujetas al ancho del andén, a la separación entre paramentos, a la existencia de antejardín y a los retiros adicionales a los exigidos, según las siguientes consideraciones:

A- Se autorizan voladizos 0.70 metros en las construcciones ubicadas sobre todas las arterias, cuyo andén sea de 1.20 metros o más.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



- B-** Se puede aumentar el voladizo sobre lo autorizado en los incisos anteriores en la misma profundidad en que se efectúa un retroceso adicional al exigido, de manera que se amplíe el andén.
- C-** La altura mínima entre el voladizo y el andén será de 2.50 Mts.
- D-** La edificación que no este comprendida en los puntos anteriores tendrá especificado las dimensiones de voladizos en la licencia tomando como base las construcciones circundantes y tipo de voladizo existente en la cuadra.

Artículo 111: Andenes

A- Los andenes deben construirse en todas las vías públicas, según las dimensiones, calidades específicas y requeridas en las licencias expedidas por la Oficina de Planeación Municipal, quien podrá exigir el levantamiento, reparación y construcción, cuando no cumpla con los requisitos establecidos en la licencia y ordenar su construcción donde no lo hubiese.

B- Los andenes se deben construir con un ancho mínimo de 1.20 m y una altura mínima 0.17 metros y máxima de 0.20 metros del nivel de la calzada y la pendiente transversal, será mínimo de 0.2% y máximo de 5%, los andenes con pendiente longitudinal mayor al 7% deben construirse con materiales no deslizantes.

C- No se permitirá construir en el andén reglamentario ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido, ni ubicar obstáculos que impidan la circulación peatonal, como señales, avisos, casetas y similares.

Artículo 112: Aislamientos

A. en los sitios de comercio urbano se podrán construir antejardín, para mantener el continuo urbano.

B. Se realizarán aislamientos posteriores para todas las construcciones dentro del perímetro urbano, los cuales serán utilizados como patios, huertas entre otros, de la siguiente manera, en zona residencial (ZR), se conservará un aislamiento posterior de mínimo de 4 metros.

Artículo 113: Antejardines

Esta reglamentación regirá en la construcción de nuevas viviendas con las siguientes especificaciones:

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



- A.** La dimensión del antejardín en un costado de cuadra será de 1.50 mts determinada de acuerdo a las zonas donde se planteen las viviendas.
- B.** El antejardín deberá conservarse como mínimo en zona verde en las siguientes proporciones:
- B.1-** Antejardín para uso de Vivienda Unifamiliar. Se tendrá que conservar en un 60% y tratarse como área verde empradizada.
- B.2-** Antejardín en otro tipo de usos: Debe conservarse como mínimo el 30% en jardineras o árboles.
- C.** Los muros de protección del antejardín serán de una altura máxima de 0.40 metros y en ningún caso podrán ser ocupados en adiciones al inmueble.
- D.** Las construcciones institucionales también contemplaran el uso del antejardín.

Artículo 114: Normas de habitabilidad de los espacios:

a) Iluminación y ventilación:

- La localización de los vanos para la iluminación y ventilación, deberán ser hacia patios o áreas libres y a una distancia mínima de 3 metros de predios vecinos.
- Los espacios destinados a alcobas, salón - comedor, baños y cocinas deberán tener siempre iluminación y ventilación directa.
- El área mínima de patios destinados a la iluminación y ventilación será de 9 metros cuadrados, con un ancho mínimo de 3 metros a los lados, sin ninguna obstrucción en área o altura.
-

b) Alturas interiores: Todas las edificaciones que posean un uso residencial deberán tener como altura mínima desde el piso de acabado hasta el cielo raso acabado 2.50 metros.

c) Circulaciones

- Los anchos mínimos de las circulaciones ya sean pasajes, rampas, corredores o escaleras serán: para vivienda 0.90 metros, para oficinas y comercio 1.20 metros.
- El ancho mínimo de circulaciones que sirvan hacia una escalera deberá ser igual al ancho de ésta.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



d) Escaleras

- Todos los tramos de escaleras deberán ser iluminados con una intensidad que permita un uso seguro de ellos, ya sea por medio natural o artificial.
- La contrahuella mínima de una escalera será de 17 centímetros y la huella mínima será de 28 centímetros.
- Las escaleras principales de una edificación que se desarrollen con tramos en abanicos, deberán tener el ancho de la huella a una distancia mínima de 0.60 metros del foco del abanico.

Artículo 115: Cesiones

1. Todas las nuevas urbanizaciones y parcelaciones deberán ceder áreas para espacio público y equipamiento, las cuales quedarán a disposición del municipio de Unión Panamericana con el fin de ser utilizadas para el disfrute colectivo. Este proceso se realizara mediante escritura pública unas áreas verdes y de servicios comunales, determinadas por las siguientes formulas:

$$\text{Área verde} = \frac{2.50\text{Mts}^2}{\text{Habitantes}} \times \frac{5\text{hab}}{\text{vivienda}} \times \text{No de viviendas}$$

$$\text{Área comunal} = \frac{2.00\text{Mts}^2}{\text{Habitantes}} \times \frac{5\text{hab}}{\text{vivienda}} \times \text{No de viviendas}$$

2. Para otros tipos de urbanizaciones con usos como mixto, institucional o similares se cederá el 20% de área neta bruta, 10% comunal y 10% zona verde.
3. El área comunal deberá ser destinada para uso recreativo, parques adicionales, edificaciones comunales.
4. La Oficina de Planeación aprobará o rechazará las áreas de cesión de acuerdo a su topografía o características especiales de esta.
5. Todas las áreas cedidas deberán estar ubicadas en zonas que permitan un fácil acceso para ser utilizadas como espacio público y equipamiento colectivo.
6. Todas las áreas cedidas dependiendo de su utilización deberán dotarse de las infraestructuras necesarias para su buen funcionamiento.
7. Las áreas cedidas quedarán a disposición del municipio y en ningún momento podrán ser vendidas o permutadas y solo podrán ser utilizadas como espacio público o equipamiento.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Artículo 116: Normas complementarias para vivienda de interés social.

Los programas de Vivienda de Interés Social para el municipio de Unión Panamericana estarán encaminados a atender la demanda existente en su cabecera urbana incluyendo las zonas de Mejoramiento Integral. Para su ejecución se define la zona homogénea identificadas como zona residencial urbana de interés social, identificadas en el **Mapa N°.26**

CAPITULO 6: Otras Normas.

Artículo 117: Nuevas urbanizaciones: Las Urbanizaciones nuevas deberán dotarse de los servicios básicos por parte del Urbanizador e incluirán los siguientes servicios:

- Acueducto, alcantarillado, teléfonos, energía, alumbrado público y aseo.
- Vías.
- Áreas de recreación.
- Servicios comunales.
- Obras de protección ambiental.
- Zonas verdes.

Parágrafo 1: Todo proyecto de Urbanización debe contener las siguientes condiciones:

- Que se provea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.
- Que se ajuste de forma adecuada a las condiciones topográficas.
- Que todo lote tenga frente a una vía.
- Que exista la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada uno de los lotes de la urbanización.
- Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.
- Que los lotes resultantes sean fácilmente deslindables.

Parágrafo 2: Cuando las urbanizaciones sean adyacentes a corrientes de agua debe contemplarse un retiro estipulado en el decreto 2811 de 1974 (30mts), donde el 50% se aceptará como área verde de cesión, además para evitar riesgos en casos de inundación. Dicho trayecto sólo se usará



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



para áreas de protección, arborización y empedradización y en ningún caso se podrá construir sobre él.

Parágrafo 3: Las empresas de Servicios Públicos podrán usar las áreas de retiro para extender las redes, excepto las líneas eléctricas primarias que deberán ser canalizadas subterráneamente.

Artículo 118: Movimientos de Tierra

A- Cuando se realicen movimientos de tierra, los cortes deben ofrecer la máxima seguridad tanto para los operarios, transeúntes y vecinos, los taludes serán trabajados con las pendientes y alturas recomendadas para el tipo de suelo en el que se está trabajando, también deberán protegerse dichos taludes para evitar procesos erosivos.

B- No se podrán utilizar causes de ríos o quebradas como sitios de depósito de los sobrantes de movimiento de tierra.

C- Sólo se permitirán rellenos en lugares en donde por condiciones físicas a sí lo requieran.

D- No se permitirán llenos con basuras o cualquier otro material.

Artículo 119: Loteo. El frente mínimo para los loteos o parcelaciones en zonas con usos de vivienda unifamiliar y, será de 8.00Mts.

Parágrafo 1: Estos programas podrán ser construidos por entidades públicas o privadas teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Parágrafo 2: El lote mínimo que se permitirá para este tipo de vivienda será de seis por doce.

Parágrafo 3: Se respetarán los índices de construcción y ocupación establecidos para dicha zona, igualmente las normas urbanas establecidas y la asignación de los usos del suelo.

Parágrafo 4: Las Viviendas de Interés Social podrán estar encaminadas para un desarrollo progresivo, pero debe estar provista inicialmente de la unidad básica, que constará como mínimo de un espacio múltiple y un área de servicios (baño y cocina). Estas viviendas podrán ser diseñadas de manera que permitan ampliaciones futuras de segundos pisos.

Parágrafo 5: En el momento de emprenderse la construcción de una urbanización o parcelación para este tipo de vivienda se deben realizar las cesiones correspondientes, de manera que puedan ser utilizadas para el equipamiento y espacio público del sector.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Artículo 120: Vías y Nomenclatura.

A- Las urbanizaciones nuevas deben estar sujetas al Plan Vial municipal de tal forma que en ellas se dé continuidad a las vías consistentes y además permitan empalmar en otras nuevas urbanizaciones futuras.

B- La Oficina de Planeación será la única entidad autorizada para asignar o modificar la nomenclatura de vías y propiedades dentro del municipio de Unión Panamericana.

C- El certificado de nomenclatura solo lo expedirá la Secretaria de Planeación municipal.

Artículo 121: Licencias.

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rural, se requiere licencia expedida por el municipio.

Parágrafo 1: Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento. Tal como lo ordena el Decreto 564/2006.

Parágrafo 2: Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Esquema de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, Decreto 564/2006, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

Parágrafo 3: Las entidades competentes (Oficina de Planeación Municipal), tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Parágrafo 4: La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo 5: El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo 6: El reglamento establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble. En tal sentido los tramites, documentos y vigencias para la expedición de cualquier tipo de licencia, se regirá por las directrices emanadas del Decreto 564/2006.

Artículo 122: Principios del Régimen Normativo. La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias de que trata el artículo anterior, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

Parágrafo 1: Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del **Esquema de Ordenamiento Territorial**, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la Ley 9 de 1989.

Parágrafo 2: Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

Parágrafo 3: Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaboran de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Parágrafo 4: Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

Artículo 123: Interpretación de las Normas. En el ejercicio de sus funciones, la autoridad encargada verificará la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Artículo 124: Infracciones Urbanísticas. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el **Esquema de Ordenamiento Territorial** o sus Normas Urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Parágrafo 1: Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

Parágrafo 2: En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 del presente Acuerdo.

Artículo 125: Sanciones Urbanísticas. En concordancia con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9a. de 1989, se establecen las siguientes sanciones:

- Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

- En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
- Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
- Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que mas adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.
- Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
- Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



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

- En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que mas adelante se señala.
- La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.
- Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
- El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.

Artículo 126 Adecuación a las Normas.

En los casos previstos en el artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 1: En el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas,

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



aplicándose en lo pertinente lo previsto en el presente Esquema de ordenamiento Territorial.

Artículo 127: Restitución de Elementos del Espacio Público.

Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

Parágrafo 1: El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el presente **Esquema de Ordenamiento Territorial** y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

Artículo 128: Procedimiento de Imposición de Sanciones.

Para la imposición de las sanciones previstas en este artículo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 1: La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este acuerdo y cese la conducta infractora.

Artículo 129: Vigilancia y Control de las Actividades de Construcción y Enajenación de Viviendas.

Dentro de los seis (6) meses siguientes a la adopción del presente Esquema de Ordenamiento Territorial y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7o. Del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo municipal definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Artículo 130 Disposiciones Finales.

Todos aquellos usos pecuarios que actualmente generen contaminación ambiental por olores y residuos sólidos o líquidos, y que se encuentren ubicados dentro del suelo urbano contemplado dentro del presente

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



documento , en cumplimiento del decreto 2257 de 1986 del Ministerio de Salud, deberán trasladar su actividad al suelo rural en un tiempo no mayor a 1 año.

Parágrafo 1: Se deberá además dar aplicación a la normatividad sobre manejo de residuos peligrosos, biológicos y altamente contaminantes según lo dispuesto por la resolución 2309 de MINSALUD.

Parágrafo: 2 Se deberá cumplir a cabalidad todo lo expuesto en las presentes normas bajo las disposiciones además las contempladas por el código colombiano de construcciones sismorresistentes, códigos de accesibilidad a construcciones para discapacitados, y los decretos establecidos para la obtención de las respectivas licencias de construcción, Decretos 564/06, 1538/05, 2111 del Ministerio de Desarrollo Económico, el decreto ley 2150 de 1995, el decreto 1052 de 1998 y capítulo XI de la ley 388.

TITULO IV.

COMPONENTE RURAL

SUBTITULO I. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO RURAL.

Con el fin de mejorar las condiciones de vida de la población rural del Municipio de Unión Panamericana, las directrices de ordenamiento apuntan en primer lugar, a la conservación de los ecosistemas y al logro de la sostenibilidad de la actividad agropecuaria - economía tradicional, la sostenibilidad de la actividad minera artesanal y forestal, en armonía con la estructura natural y la integralidad funcional entre todos los asentamientos rurales, la Cabecera municipal y la región del San Juan.

Las políticas y acciones de mediano y corto plazo para ordenar el territorio rural deseado propenden por eliminar las diversas limitaciones al desarrollo humano. Estas se enmarcan dentro del plan de Zonificación Ecológica del Pacífico.

Artículo 131: Política sobre los Usos del Suelo: La clasificación de usos de la tierra debe incorporar las relaciones espaciales y funcionales

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



entre los diversos tipos de sistemas productivos, con el fin de establecer nuevas categorías de usos sostenibles de la tierra que permitan prevenir o mitigar los impactos probables ocasionados por el uso y ocupación del suelo. Integra aspectos como la vivienda rural, la conservación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la integración urbano – rural y el ecoturismo; se definen como políticas las siguientes:

- Conservación ambiental, paisajística y aprovechamiento sostenible de recursos naturales.
- Integración municipal entre el área urbana y rural
- Implementación de controles sobre la intervención del suelo rural
- Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población a través de programas de vivienda de interés social.
- Reactivación y fortalecimiento del sector agropecuario, de tal manera que este produzca lo suficiente para el abastecimiento interno y genere los excedentes para la comercialización regional.
- Aplicación de normas vigentes para el aprovechamiento agrícola, forestal y minero.

Artículo 132: Sobre los Objetivos de la Clasificación de los Usos del Suelo:

Con el fin de ordenar el crecimiento de las actividades, en concordancia con la política sobre uso del suelo y obtener así zonas relativamente homogéneas para su manejo y aprovechamiento, tal como se delimitan en el **Mapa N° 25 Modelo Propuesto**, se determinan como objetivos de corto y mediano plazo los siguientes:

De Corto Plazo.

- Establecer la zonificación ecológica del municipio con el fin de orientar el ordenamiento territorial hacia un modelo de distribución de áreas, tal como se muestra en el **Mapa N° 25 Modelo Rural Propuesto**.
- Ampliar y mejorar la cobertura de los servicios públicos sociales
- Promover el desarrollo sostenible municipal, y el uso ordenado del territorio y de sus recursos naturales, de acuerdo con su capacidad o vocación productiva y sus limitaciones y riesgos, en forma tal que se satisfagan las necesidades o demandas de la población sin ocasionar su agotamiento.
- Determinar áreas de importancia minera municipal bajo un marco geológico minero ambientalmente sostenible, que contribuyan a la planificación ordenada de la ocupación del espacio físico

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



geográfico, al desarrollo económico y al mejoramiento del bienestar de la población, según demanda local y regional minera.

- Planificar no sólo la utilización o aprovechamiento minero, sino el impacto sobre los asentamientos humanos o los procesos de asentamiento que se generan a partir de la explotación.
- Aplicar prácticas, sistemas o tratamientos tecnológicos para proteger la integridad de la riqueza natural.
- Mejorar y consolidar el sistema de transporte terrestre y fluvial.
- Controlar e implementar los usos del suelo propuestos a través de mecanismos de educación, sensibilización y divulgación del EOT.
- Aplicar y ejecutar las disposiciones contenidas en el *Decreto 564/2006*, relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social.

De Mediano Plazo

- Propender por la seguridad alimentaria a través del fortalecimiento de la producción agropecuaria.
- Propiciar un uso adecuado y sostenible de los recursos naturales.
- Mejorar la calidad de la vivienda rural en cuanto a distribución de espacios, materiales constructivos y dotación de servicios públicos.
- Dar prelación a la movilización en modos alternativos de transporte, tal como lo ordena la Ley 1033/2006, sobre movilidad sostenible en municipios con POT.

Artículo 133: Sobre las Estrategias de la Clasificación de los Usos del Suelo.

Para lograr los objetivos propuestos para el mediano y corto plazo se plantean las siguientes acciones estratégicas:

De Corto Plazo.

- Capacitar a los habitantes en sistemas y técnicas de autoconstrucción de viviendas.
- Formular planes de acueducto, alcantarillado, y telefonía social.
- Capacitar a las comunidades en técnicas de aprovechamiento minero.

De Mediano Plazo:

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Para el área rural, se identifican y proyectan el mejoramiento, rectificación, culminación y pavimentación de las siguientes vías y la dotación de equipamientos para los diferentes centros poblados.

- Animas – Tadó
- Animas-Istmina
- Culminación de la vía al mar
- Carreteable Raspadura - Quiadó.
- Carreteable San Rafael el Dos-Calichón
- Dotar de equipamientos a los centros poblados rurales con miras a fortalecer el bienestar social y la producción agroalimentaria.
- Limpieza y destronque de vías fluviales.
- Implementar técnicas en biocomercio.
- Crear los mecanismos de participación ciudadana para el seguimiento al EOT.

Artículo 134: Clasificación General de los Usos del Suelo.

Para la clasificación general para usos del suelo rural se tienen en cuenta las zonas descritas de acuerdo a sus potencialidades, con esta premisa, los usos del suelo rural se clasifican como: **principal, complementario, condicionado o restringido e incompatible.**

Uso Principal: Comprende la actividad o actividades más actas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

Uso Complementario: Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la amplitud, potencialidad, y demás características de productividad y sostenibilidad.

Uso Condicionado Restringido: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la actitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementario. Estas t actividades solo pueden establecerse bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impacto.

Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la junta de planeación municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

Uso Incompatible: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presentan incompatibilidad con los usos permitidos.

Artículo 135: Modelo de Ocupación del Suelo Rural:

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Se propone un modelo de ocupación rural coherente con la aptitud del suelo y los desarrollos socioeconómicos que sobre él se vienen dando. La propuesta de usos de suelo rural, en su elaboración se consideraron las unidades síntesis obtenidas en el diagnóstico y el uso potencial para cada zona definida; dicha propuesta considera cuatro tipos de uso: principal, complementario, condicionado e Incompatible, que en su conjunto constituyen el modelo de ocupación del suelo rural, la descripción en detalle se hace en el numeral siguiente.

Artículo 136: Propuesta de Uso y Ocupación del Suelo Rural.

La clasificación del suelo rural tiene como propósito darle un uso racional, equilibrado y sostenible mediante la asignación de usos principales, condicionados, complementarios e incompatibles, acordes con el grado de compatibilidad de cada uno de ellos.

La propuesta de uso y ocupación se ha determinado a partir de la Evaluación Integral del Territorio (Unidades Síntesis del Diagnóstico), y se espacializa en los **Mapas N° 25 y 26 del Modelo Propuesto**.

Artículo 137 Zonas de Rondas y Nacimientos de Ríos y Quebradas (Áreas de Interés Ambiental).

Territorios conformados por zonas y áreas localizadas a lado y lado de todos los ríos del municipio, que deben estar cubiertos con vegetación de tipo protector de acuerdo con la reglamentación establecida por el código de recursos naturales. Comprende una faja entre 30 y 100 mts de ancho para quebradas y ríos respectivamente. **Ver Mapas N°. 25 Propuesta de Uso y Ocupación.**

Las áreas de rondas que son franjas de suelo de 50 metros de longitud medidos a lado y lado de los ríos, y 30 metros para quebradas, y 100 metros para nacimientos; tienen por uso principal la conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos. Como uso complementario se admiten actividades como establecimiento de plantaciones forestales protectoras, senderos ecológicos, ecoturismo, construcción de infraestructura de apoyo como puentes, embarcaderos en zonas urbanas y obras de adecuación y protección como diques y gaviones, investigación controlada y minería artesanal. Como uso condicionado o restringido está la extracción controlada de productos secundarios y la infraestructura institucional y turística, cuya aprobación y seguimiento estará dado por la autoridad ambiental correspondiente, en este caso **CODECHOCO**. Están prohibidos



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



los usos de ganadería, urbanización, industrialización, tala, quema, caza y todo aquel que pueda causar deterioro al medio ambiente. **(Ver mapa N°. 25 de Propuesta de Uso y Ocupación).**

Artículo 138 Zona de Bosque Protector y de Conservación

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 las ha creado una categoría de manejo y administración.

- **Propuesta de uso**

El uso principal corresponde a los bosques protectores, de recuperación y conservación forestal. Como uso complementario o compatible se permite la investigación controlada y el establecimiento de plantaciones forestales protectoras. El uso condicionado o restringido es para la extracción controlada de productos secundarios y construcción de infraestructura institucional y turística, cuya aprobación y seguimiento estará dada por la autoridad ambiental competente, en este caso CODECHOCO. Son incompatibles la pequeña y mediana Minería, (Motobombas, retroexcavadoras y maquinaria pesada) agricultura intensiva, actividades industriales, tala rasa, quema, caza intensiva, construcción de gran infraestructura civil y todo aquel que pueda causar deterioro al medio ambiente. **Ver Mapa N° 25 Modelo Rural Propuesto.**

Parágrafo 1: se incluye dentro del suelo de protección las Áreas de Interés Ambiental: Húmedales, Senderos, Cerros Tutelares, Zonas Erosionadas y/o Degradadas. Estas zonas están compuestas por humedales como Pila María, Pila Martín, Pila Guerrero, Pila Sancudal, Charco Meloguindo, senderos, y áreas erosionadas y degradadas por actividades mineras. **Ver Mapa N° 25 Modelo Rural Propuesto.**

- **Propuesta de Uso**

El uso principal es para la conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos. Como uso complementario se admiten actividades como establecimiento de plantaciones forestales protectoras, **senderos ecológicos, ecoturismo**, construcción de infraestructura de apoyo como puentes, embarcaderos en zonas urbanas y obras de adecuación y protección como diques y gaviones e investigación controlada. Como uso condicionado o restringido está la extracción controlada de productos secundarios y la infraestructura

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



institucional y turística, cuya aprobación y seguimiento estará dado por la autoridad ambiental competente, en este caso CODECHOCO. Son incompatibles los usos de ganadería, urbanización, industrialización, tala, quema, caza y todo aquel que pueda causar deterioro al medio ambiente. **Ver Mapa N° 25 Modelo Rural Propuesto.**

Artículo 139 Zonas Preliminares de Amenazas y Riesgos Naturales.

Todas las zonas y áreas consideradas en la propuesta de uso y ocupación de los suelos rurales involucran el análisis de la variable amenazas, tal como se observa en el **Mapa N° 25 Modelo Rural Propuesto**, por lo que se debe considerar la siguiente propuesta:

- **Propuesta**

Su uso principal es el de protección, no se permiten ningún tipo de usos diferentes.

Parágrafo 1: Se debe diseñar un programa integral de prevención y atención de desastres por amenazas, en el cual se establezca la creación del **Comité Local de Prevención de Desastres "COLPADE"** y se establezcan con precisión las viviendas e infraestructura expuesta a las amenazas mencionadas anteriormente.

Este programa debe estar liderado por el Alcalde municipal y el director del centro de salud. El sistema de atención de salud debe participar activamente en la organización del programa. El municipio debe propender por que los puestos de salud cuenten con el equipamiento mínimo para la atención de población afectada por catástrofes.

Artículo 140 Zona de Protección para el Aprovechamiento de Acueductos.

Esta área estará destinada a la captación del recurso hídrico para garantizar el suministro de agua potable a los asentamientos urbanos y rurales; además de las áreas de reserva para las **PTAP**.

Se propone la realización de estudios técnicos detallados para identificar las microcuencas abastecedoras de acueductos y la localización de las **PTAP**. Actividad que realizara la administración municipal en coordinación con CODECHOCO en el mediano plazo.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



- **Propuesta de uso**

El uso principal corresponde a los bosques protectores de conservación y establecimiento forestal. Como uso complementario o compatible se permite la investigación controlada, ecoturismo y el establecimiento de plantaciones forestales protectoras. El uso condicionado o restringido es para la extracción controlada de productos secundarios. Son incompatibles las actividades pecuarias, industriales, urbanizaciones, quema, tala y todo aquello que pueda causar daño al medio ambiente. **Ver Mapa N° 25 Modelo Rural Propuesto.**

Artículo 141 Zona de Protección para Disposición Final de Residuos Sólidos.

Esta área estará destinada a la Disposición Final de Residuos Sólidos producidos en la zona urbana y rural.

- **Propuesta de uso**

El uso principal corresponde a los bosques protectores, de conservación y establecimiento forestal. Como uso complementario o compatible se permite la investigación controlada. No se permite el desarrollo de ningún tipo de actividad. **Ver Mapa N° 25 del Modelo Rural Propuesto.**

Artículo 142 Zona de Protección para Disposición Final de Aguas Residuales.

Esta área estará destinada a la Disposición Final de Aguas Residuales producidas en la zona urbana y rural. La definición de las áreas, será una actividad que realizará el municipio, previo estudios técnicos, los cuales serán aprobados por **CODECHOCO.**, una vez se realicen los diseños para la construcción del alcantarillado urbano y los rurales.

- **Propuesta de uso**

El uso principal corresponde a los bosques protectores, de conservación y establecimiento forestal. Como uso complementario o compatible se permite la investigación controlada. No se permite el desarrollo de ningún tipo de actividad. **Ver Mapa N° 25 del Modelo Rural Propuesto.**

Artículo 143 Zona de Agricultura Tradicional

“Un Pacto Social por la Unidad”



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Son aquellas áreas de mediana capacidad agrológica, caracterizados por un relieve plano, profundidad efectiva de los suelos de superficial a moderadamente profunda y pobre drenaje que pueden permitir un uso semiintensivo.

- **Propuesta de uso**

Su uso principal es la de cultivos anuales y semiperennes tradicionales de subsistencia; se debe dedicar como mínimo el 15% de predio para uso forestal protector productor para promover el mantenimiento de la maya ambiental y la multiopcionalidad productiva. Como uso complementario esta el establecimiento de sistemas agroforestales. Como usos condicionados están la extracción controlada de productos secundarios y actividades alrededor de presas de caza, y pesca. Son incompatibles actividades industriales, urbanizaciones, tala rasa, quema, caza intensiva y todo aquel que pueda causar deterioro al medio ambiente y los recursos naturales. **Ver Mapa N° 25 del Modelo Rural Propuesto.**

Artículo 144 Zona Forestal

Comprende el conjunto de actividades tendientes a recuperar o rehabilitar zonas productoras cuyos suelos presentan diferente grado de deterioro. Se dará prioridad a la introducción de especies nativas que ofrecen cobertura a los suelos y favorecen su recuperación.

- **Propuesta de uso**

Su uso principal es de bosques protectores de conservación, recuperación y conservación forestal. Como uso complementario se permite la investigación controlada, extracción de madera con sistemas de aprovechamiento selectivo y sistemas agroforestales. Como usos condicionados están la extracción controlada de productos secundarios. Son incompatibles, actividades industriales urbanizaciones, agricultura intensiva, tala rasa, quema, y todo aquel que pueda causar deterioro al medio ambiente. **Ver Mapa N° 25 del Modelo Rural Propuesto.**

Artículo 145 Áreas para Actividad Minera.

Se incluyen en esta categoría todas aquellas áreas, que a través del proceso de “declaratoria de reserva minera” que deberá ser emprendido



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



por los Consejos Comunitarios con jurisdicción en el territorio municipal de Unión Panamericana, sean determinadas como zona apta para este tipo de explotación. Estas áreas incluyen dos categorías:

1. Áreas de suspensión de la actividad minera: de recuperación morfológica, paisajista, ambiental y urbanística, de acuerdo con los requerimientos de las autoridades ambientales y urbanísticas, para ser utilizados en usos urbanos, prioritariamente como zonas de recreación para la comunidad y agropecuarios.

2. Parques Minero; corresponden a zonas de explotación minera que tendrán un manejo especial y concertado, en relación con los aspectos de planificación, control ambiental, y operación de la actividad minera y de sus industrias derivadas, con base en principios de ecoeficiencia y de adecuación hacia los usos futuros de los predios en los que actualmente se adelanta la actividad minera.

Estos parques mineros, posibilitarán la integración de licencias mineras para lograr una mayor racionalidad y coherencia en el desarrollo de los frentes de explotación, rehabilitación y construcción y permitirán crear espacios físicos adecuados para las actividades que posteriormente se desee asentar una vez se produzca el cierre de la mina.

Parágrafo 1: De acuerdo con la reglamentación minero-ambiental vigente, las políticas, objetivos y acciones estratégicas descritas en el Componente General del presente EOT, se excluyen de cualquier uso minero las siguientes áreas:

- a.** Zonas de protección ambiental o de alta fragilidad ecológica, zonas de protección y transición de nacimientos hídricos y zonas ocupadas por bosques primarios o secundarios en áreas de protección ambiental o rondas hídricas.
- b.** Suelo urbano, áreas proyectadas como de expansión urbana o zonas en conflicto de uso, ya sea minero-urbano, minero-agropecuario, minero-institucional y minero ambiental.
- c.** Zonas de alto riesgo y amenaza.
- d.** Zonas de importancia económica y social por su producción agrícola (cultivos mecanizados o industriales, cultivos permanentes, semipermanentes, temporales o sostenimiento familiar).
- e.** Zonas que por su ubicación, características geomorfológicas, ecológicas y significancia visual, presentan altos valores paisajísticos.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



- **Propuesta de Uso**

El uso principal es el de minería ambiental sostenible, como usos complementarios se permiten otros usos que tengan como finalidad el fortalecimiento del uso principal. No se condiciona ningún tipo de uso y son incompatibles Usos agropecuarios, industriales o agroindustriales, urbanos, suburbanos, loteo para fines de construcción de viviendas y disposición de residuos sólidos. **Ver Mapa N° 25 del Modelo Rural Propuesto.**



Artículo 146 Propuesta de Usos del Suelo Rural

CATEGORIA	ZONA	PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO			
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	INCOMPATIBLE
SUELO DE PROTECCIÓN	1 Nacimientos y Rondas de Ríos y Quebradas (Áreas de Interés Ambiental)	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de nacimientos y rondas de ríos y quebradas	Establecimiento de plantaciones forestales Protectoras, senderos ecológicos, ecoturismo, construcción de infraestructura de apoyo, investigación controlada.	Extracción controlada de productos secundarios e infraestructura institucional y turística.	Ganadería, actividades industriales, urbanizaciones, quema y tala, y todo aquello que pueda causar deterioro al medio ambiente y recursos naturales.
	2 Bosque protector y conservación.	Bosques protectores y de conservación. Recuperación y conservación forestal.	Investigación controlada y establecimiento de plantaciones forestales Protectoras.	Extracción controlada de productos secundarios, Infraestructura institucional y turística.	Minería semimecanizada, (Motobombas), agricultura intensiva, actividades industriales, urbanizaciones, quema y tala.
	3 Protección de Interés Ambiental de Húmedales, Senderos, Áreas Erosionadas y/o Degradadas.	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.	Establecimiento de plantaciones forestales protectoras, senderos ecológicos, ecoturismo, e investigación controlada.	Extracción controlada de productos secundarios e infraestructura institucional y turística.	Ganadería, actividades industriales, urbanizaciones, quema y tala, y todo aquello que pueda causar deterioro al medio ambiente y recursos naturales.
	4 Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos	Protección	Ninguno	Ninguno	Todos los demás usos
	5 Área de Reserva para el Aprovechamiento de Acueductos.	Bosques protectores. Conservación y establecimiento Forestal.	Investigación controlada y establecimiento de Plantaciones forestales Protectoras	Extracción controlada de productos secundarios.	Actividades pecuarias, industriales, urbanizaciones, quema y tala.



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana



Proyecto de Acuerdo por Medio del Cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana

	6 Área de Reserva para la Disposición Final de Residuos Sólidos.	Bosques protectores Conservación y Establecimiento forestal Forestal.	Investigación controlada	Ninguno	Todos los demás usos
	7 Área de Reserva Disposición Final de Aguas Residuales.	Bosques protectores. Conservación y establecimiento Forestal.	Investigación controlada	Ninguno	Todos los demás usos
SUELO AGROPECUARIO	8 Agricultura Tradicional	Cultivos anuales y semiperennes de subsistencia. Misceláneos de Cultivos transicionales.	Establecimiento de sistemas agroforestales y minería artesanal.	Extracción controlada de productos secundarios, actividades alrededor de presas de caza y pesca.	Actividades industriales, urbanizaciones, quema, tala, caza intensiva y todo aquello que pueda causar deterioro al medio ambiente.
SUELO FORESTAL	9 Bosque Protector – Productor	Bosques protectores y de conservación. Recuperación y conservación forestal	Extracción de madera con sistemas de aprovechamiento selectivo y sistemas agroforestales.	Extracción controlada del bosque y de productos secundarios.	Agricultura intensiva, ganadería, actividades industriales, urbanizaciones, quema y tala.
SUELO MINERO	10 Área para Actividad Minera	Minería Ambiental Sostenible	Otros Usos que tengan como finalidad el fortalecimiento del uso principal	Ninguno	Usos agropecuarios, industriales, urbanos, suburbanos, loteo para fines de construcción de viviendas y disposición de residuos.

Fuente: Zonificación Ecológica del Pacífico, Bases Cartográficas IGAC, SIG IIAP, Administración municipal, Comunidad: Elaboración Equipo Consultor IIAP



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del Cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



Artículo 147: Sistema de Asentamientos y Equipamientos. Definición.

Se definen como Directrices de ordenamiento al conjunto de previsiones de ocupación del suelo y la adecuada dotación de infraestructura de equipamientos tanto sociales como de servicios básicos, requeridos en cada zona.

Artículo 148: Política General. Para el Ordenamiento de los Asentamientos.

Las políticas de ordenamiento para el sistema de asentamientos propenden por el logro de la equidad en el desarrollo territorial, expresado en la adecuada dotación de la infraestructura de servicios y de equipamiento para los centros poblados mayores, y que sirvan de soporte a los habitantes de los asentamientos menores.

SUBTITULO II- PROPUESTA DE SERVICIOS PÚBLICOS, SERVICIOS SOCIALES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA.

Artículo 149: Servicios Públicos. Propuesta

1. Se orienta principalmente al establecimiento de un sistema de saneamiento básico rural, el cual comprende la instalación de tecnologías apropiadas para la región tales como letrinas en el sector rural y la incorporación de los asentamientos tanto agregados como dispersos al sistema de manejos de residuos sólidos.
2. Garantizar el suministro de agua potable a los asentamientos concentrados, para lo cual se deben diseñar sistemas de acueductos que cuenten con procesos de potabilización del agua. El municipio debe hacer la gestión para que estos cuenten con insumos y mantenimiento para su adecuado funcionamiento.
3. Para los asentamientos dispersos es necesario poner en marcha programas de capacitación en tecnología sencillas para la potabilización del agua: filtración, cloración, evaporación entre otros.
4. La incorporación en el área rural al sistema interconectado de energía eléctrica del departamento se convierte en una tarea de corto plazo.
5. Dotar de la infraestructura mínima de equipamientos sociales, tales como Puesto de salud, escuela. Áreas para la recreación y el deporte.



SUBTITULO III. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA CAMPESTRE.

Artículo 150: Definiciones.

Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

a. Núcleo de población: Asentamiento humano agrupado en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes. Se consideran como núcleos de población en suelo rural, entre otros, los centros poblados rurales y las parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

b. Parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 564 de 2006, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, también se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

Artículo 151: Edificación en Suelo Rural.

La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, además de lo dispuesto en el Decreto 564 de 2006, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.
3. La construcción de equipamientos de suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del Cual se Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



un núcleo de población, de conformidad con la localización previstas para estos usos por el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

5. La autorización de actuaciones urbanísticas en centros poblados rurales se subordinará a las normas adoptadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

Parágrafo 1. En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural.

Artículo 152: Prohibición de parcelaciones en suelo rural.

A partir de la entrada en vigencia del **Decreto 097 de 2006**, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Esquema de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

Esta prohibición cobija a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.

En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación el municipio deberá ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.

Parágrafo 1. El municipio de Unión Panamericana señalará los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajística o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el presente **Esquema de Ordenamiento Territorial**. En estos



Republica de Colombia
Departamento del Chocó – Municipio de Unión Panamericana
Proyecto de Acuerdo por Medio del Cual se Adopta el Esquema de
Ordenamiento Territorial de Unión Panamericana



terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

Artículo 153: Subdivisión de Predios Rurales.

En ningún caso se autorizará la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la **Unidad Agrícola Familiar - UAF**, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

Artículo 154: Actuaciones Urbanísticas en Suelo Suburbano.

El suelo suburbano puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizado el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 y en la ley 142 de 1994 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

El municipios de Unión Panamericana establecerá las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas.

Artículo 155: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción, y publicación.

Aprobado en las Animas, a los _____ días del mes de _____ de 2007.

Presidente

Secretario