

PROYECTO DE ACUERDO QUE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO VALLE DE SAN JOSE



“Potencial Agroturístico del Fonce”

Marzo del 2000

CONSEJO DE GOBIERNO

Alcalde Municipal
Secretario General
Secretario de Hacienda
Jefe de UMATA
Jefe de Servicios públicos
Secretario de Planeación
Personero
Inspectora
Comandante de la Policía

Elias Porras Buenahora
Wilson Asdrubal Cortes
Martha Cecilia Espitia Diaz
Abel Pinto Muñoz
Juan Maria Silva
Santiago Medina
Isidro Chona Herrera
Fany Vargas Sanchez
José Domingo Vargas Soler

CONCEJO MUNICIPAL

Luis Eduardo Rueda Chavez
Rodrigo Melgarejo Saavedra
Pedro Alonso Muñoz Galvis
José Vicente Murillo Rincón
Roberto Hernández Duarte
Evelio Díaz Hernández
Roberto Rueda Arenas
Mauricio Santos Nova
Jaime Araque Salazar

Consejo Territorial de Planeación
(Decreto 008 de Enero 1999)

Microempresarios	Cecilia Pereira Buenahora
COMUDE	Jaime Araque
	Carlos Francisco Mojica
Educación y cultura	Santiago Medina Lozano
	Elba Patricia Gil
Estudiantado	Miguel Salazar Duran
Comunas	Fredy J. Ortiz
	Alfonso Medina
Salud	Luis Felipe Tarazona
	José Antonio Gonzales

EQUIPO PROFESIONAL

Funcionarios Administración

Wilsón Asdrubal Cortes

Martha Cecilia Espitia

Nelson Arias Medina

Santiago Medina

Juan María Silva

Abel Pinto Muñoz

Equipo Consultor

Dir. Juan Agustín Gualdrón Rueda

Arquitecto Claudio Samir Soto

Geólogo Cesar Augusto Gómez

Geólogo Oscar Mariño

Bio. Sandra Liliana Quintero

Ing. Forestal Jaime Uribe Contreras

Adm. Empresas Alvaro González Torrado

Digitalizador Alvaro González Torrado

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El documento del Plan de Ordenamiento Territorial que se expone posee las características físicas y ambientales de nuestro municipio, formula los objetivos, estrategias y visión que debe encaminar la toma de decisiones para un mejor estar a corto, mediano y largo plazo, y estimula la protección de los suelos y de los recursos naturales para lograr el anhelado desarrollo sostenible.

Todo cuanto el documento reúne se logro gracias a la participación de la comunidad, la cual acudió en forma responsable y segura que en adelante la planificación y la toma de decisiones será cuestión de todos y en tal sentido, construiremos nuestros sueños y la visión que expusimos del Valle de San José.

Las fases de diagnostico y formulación apuntan a que el Valle de San José posee una ubicación importante en el contexto turístico y agrícola como quiera que con la pavimentación de la vía Charalá – Duitama posibilitara nuevos mercados y conformara para el país, un “Corredor Ecoturístico” de gran interés. En este contexto nuestro municipio deberá prepararse invirtiendo en infraestructura de servicios, en sitios atractivos y de interés cultural, arqueológico y ambiental y en la comunidad que recibirá visitantes extranjeros y nacionales.

Otro elemento que destaca el documento técnico de soporte es el que tiene que ver con la oferta y calidad hídrica la cual nos ubica como uno de los municipios con mayor proporción de agua por kilometro cuadrado a nivel del departamento, alcanzando cifras de más de 60 metros cúbicos por segundo. Este potencial se debe mantener a través de programas sectoriales que introduzcan modificaciones en las actuaciones de aprovechamiento del suelo.

En referencia al espacio urbano se encontró que un cuarenta por ciento del perímetro urbano se encuentra sin construir, dejando claro que el crecimiento urbanístico se debe dar prioritariamente en lotes con servicios ubicados dentro del perímetro, evitando inversiones en expansión de infraestructura de servicios públicos los próximos nueve años

Con estas y muchas otras consideraciones entrego para las deliberaciones del Concejo Municipal este Proyecto junto con el Documento Técnico de Soporte y los mapas explicativos.

Con la claridad de que lo que aquí se expone refleja los sueños de la comunidad del Valle de San José y satisfecho por el nuevo proceso de planificación concertada que se avecina.

Gentilmente,

ELIAS PORRAS BUENAHORA

Alcalde.

PROYECTO DE ACUERDO No

Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio del Valle de San José.

EL CONCEJO DEL VALLE DE SAN JOSÉ

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de lo establecido en la ley 388 de 1997 y su Decreto reglamentario número 879 de 1998.

ACUERDA

CAPÍTULO PRIMERO

Artículo 1º : La visión, los objetivos y las estrategias.

El diagnóstico y los proyectos formulados a partir del Plan de Desarrollo y del Programa de Gobierno del Alcalde, fueron ordenados en atributos y dimensiones, de acuerdo con la política urbana propuesta por el Ministerio de Desarrollo Económico en el documento ciudades y ciudadanía. A partir de este diagnóstico y en cumplimiento de lo ordenado por la ley con relación a la participación comunitaria, con el apoyo de las Juntas de Acción Comunal, la UMATA y el Consejo Territorial de Planeación, se proyectó la visión de futuro del municipio, base para la elaboración de diagnóstico y la formulación de los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial. (ver cuadro de objetivos, estrategias y políticas del documento Técnico de soporte que hace parte integral del presente acuerdo).

El Programa de Gobierno del Alcalde, se traduce entonces en los programas y proyectos de corto plazo (3 años), dentro del contexto general del Plan, que involucra además el mediano y largo plazo de acuerdo con los objetivos, estrategias y políticas territoriales, para la ocupación y el aprovechamiento del suelo municipal.

La visión implica el conocimiento del pasado y la consolidación del presente para la construcción del futuro, siguiendo pautas de acción e interacción para lograr los objetivos.

Los objetivos se pueden definir como los resultados a largo plazo que una organización aspira a lograr a través de su misión básica.

Las estrategias son los medios por los cuales se lograrán los objetivos.

Las Políticas se pueden definir como la forma por medio de la cual las metas fijadas a corto plazo van a lograrse.

LA VISIÓN

El Valle de San José en el futuro será un pueblo organizado, en el cual todos participaran en las decisiones democráticamente unidos en un desarrollo, donde nuestras generaciones gozaran de un paisaje reforestado, saludable y admirado turísticamente con mejores ganancias económicas y vida digna.

El logro de los sueños anteriores se fundamenta en la recuperación de las prácticas agrícolas tradicionales, en la conservación y protección de los suelos y ecosistemas estratégicos, al igual que la introducción de un modelo de desarrollo en el que se articulen las riquezas paisajísticas y ecoturísticas y la inversión en infraestructura de servicios.

Es preciso que el Valle de San José entre a hacer parte de los proyectos integradores (matadero regional, relleno sanitario y centros de acopio de panela), que a nivel regional se están consolidando; como quiera que estos permitirán hacer eficiente el gasto público y de otra parte, disminuirá los problemas ambientales a nivel local.

En cuanto al perímetro urbano se refiere, es necesario trazar un desarrollo en las áreas de crecimiento prioritario, como quiera que son lotes que deben construirse para evitar la ampliación de los servicios públicos y sanitarios en forma inconsecuente.

Finalmente, la oferta de los recursos hídricos en el futuro será de gran importancia, razón por la cual las labores agrícolas que contaminan, tales como, el cultivo del café y el fique, deberán iniciar la incorporación de tecnologías limpias, contando con el apoyo de la CAS, Comité de Cafeteros y la Gobernación de Santander.

OBJETIVO 1º: Consolidar al Valle de San José como un municipio agroturístico, aprovechando sus potencialidades climáticas, ambientales, culturales y la integración intermunicipal en el nuevo modelo de desarrollo departamental y nacional.

LAS ESTRATEGIAS

- 1.1. Recuperar los sitios de interés cultural y paisajístico e integrarlos al espacio público municipal.
- 1.2. Invertir en sitios de interés cultural y paisajístico e infraestructura de servicios públicos y turísticos.
- 1.3. Integrarse a la construcción de proyectos comunes tales como la construcción del matadero y el relleno sanitario regional, que serán desarrollados por los municipios de la subregión.

OBJETIVO 2º : Mantener la producción agropecuaria y ecoturística acorde a las condiciones ambientales del territorio, conservando y protegiendo los ecosistemas estratégicos y áreas de manejo integral.

LAS ESTRATEGIAS

- 2.1. Comprar los predios de nacimientos de quebradas que surten acueductos.
- 2.2. Estimular la conservación de los recursos naturales en los suelos declarados de protección y de manejo integral.
- 2.3. Fomentar el desarrollo de proyectos silvícolas en las áreas declaradas de aptitud forestal y suelos de producción con restricciones.

OBJETIVO 3º : Establecer en el territorio aquellos usos de las tierras socialmente aceptables que se consideren más apropiados a las condiciones y cualidades biofísicas, en armonía con la base de sustentación ecológica y una producción rural sostenida.

LAS ESTRATEGIAS

- 3.1 Estimular a los propietarios para que establezcan cultivos acordes con la potencialidad de los suelos.
- 3.2 Promover Acuerdos a través del Concejo Municipal para administrar las áreas de manejo integrado.
- 3.3 Apoyar el uso de tecnologías limpias en la producción agroindustrial.

OBJETIVO 4º : Propender por el manejo integrado de los residuos sólidos y líquidos y en la búsqueda de una mejor calidad de vida y saneamiento básico a nivel urbano y rural.

LAS ESTRATEGIAS

- 4.1 Mejorar el actual sistema de tratamiento aguas negras del perímetro urbano de Valle de San José.
- 4.2 Iniciar estudios para la funcionalidad de un sistema de manejo integrado de residuos sólidos a nivel urbano y rural.
- 4.3 Erradicar las fuentes de contaminación de los cuerpos de agua de las quebradas que surten acueductos veredales y urbano.
- 4.4 Realizar campañas de capacitación ambiental para disminuir los problemas sanitarios a nivel rural.

OBJETIVO 5º. Buscar el ordenamiento racional del espacio urbano para mejorar las condiciones de servicios y condiciones de habitabilidad en el municipio del Valle de San José.

LAS ESTRATEGIAS

- 5.1. Organizando el crecimiento urbanístico alrededor de la actual área desarrollada, propiciando las condiciones necesarias para su desarrollo integral y autosuficiente.
- 5.2. Ampliando la cobertura de servicios para las futuras construcciones y desarrollos de vivienda de interés social.
- 5.3. Controlando el crecimiento urbanístico a través de racionalización y organización de los espacios subutilizados.

CAPITULO SEGUNDO LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2º. El suelo urbano. Para relatar las específicas características del municipio del Valle de San José, se establecen las siguientes condiciones para definir el perímetro urbano:

- El perímetro sanitario actual.
- La prediación catastral actual.
- La definición de las zonas de amenazas y riesgos.
- La incorporación de sitios de especial valor paisajístico y ambiental.

La delimitación del sector urbano es como sigue: Al Oriente: partiendo del puente sobre la carretera que conduce a la región de Monchía (Mogotes), se sigue hacia el Sur por la carretera antes mencionada hasta encontrar la que conduce al vecino municipio de Ocamonte, siguiendo por esta en una longitud de 124 metros hasta encontrar un cimiento de piedra en su parte occidental (predios de Raquel Hernández, Pablo Camacho, Arsenio Santos); por el Sur: Se vuelve por el Occidente por el cimiento de piedra antes mencionado hasta encontrar una callejuela en una longitud de setenta y un metros (71) hasta colocarse frente cimiento de piedra con dirección Oriente –Occidente (distante de la esquina de la calle 2 carrera 3 en 43 metros con 40 centímetros) se sigue hacia el Occidente por el cimiento antes mencionado línea recta hasta encontrar el ángulo Sur – Oeste de la plazuela de “Los Ojitos” en una longitud de ciento treinta y ocho metros, de aquí línea recta imaginaria hasta encontrar una ceiba corpulenta situada en la parte occidental de la callejuela denominada de la Ceiba, distante de la calle 2, en sesenta y cinco (65) metros, de aquí en línea recta imaginaria hasta encontrar el cruce de la carretera que conduce a la Quinta con la quebrada del mismo nombre, para continuar hacia el Occidente por la quebrada antes mencionada hasta encontrar la callejuela que conduce al trapiche de la Quinta o sea la prolongación de la carrera décima (10), de este punto se vuelve hacia el Norte por la callejuela antes mencionada para continuar luego en la misma dirección por la carrera décima (10) hasta colocarse frente a la calle cuarta en su costado Sur, de aquí se vuelve hacia el Occidente siguiendo la misma dirección de la calle antes citada por una zanja hasta encontrar el ángulo que forma dos cimientos de piedra con direcciones Oriente, Occidente y Sur-Norte, continúa luego por el cimiento primeramente nombrado hasta encontrar el río Fonce (predios de Raquel Hernández, la concentración educativa de Desarrollo Rural, los predios de Alfonso Fernández y Espedito Salazar); por el Occidente se vuelve hacia el Norte río Fonce abajo hasta encontrar la desembocadura de la quebrada de “El Cementerio” (predios de Raquel Hernández, Rodrigo Gómez y Abel Hernández); Por el Norte, desde este punto se vuelve por toda la quebrada El Cementerio hacia el Oriente hasta encontrar el punto de partida de la primera delimitación (predios de los Señores Tomas Corzo, Heliodoro Rueda, Idelfonso Díaz y parte de los predios de Cecilia de Espitia).

Artículo 3º : El suelo de expansión

El crecimiento previsto de la población, las áreas disponibles dentro del actual casco urbano, así como el número de lotes urbanizados y no construidos, no hace

necesaria la previsión urbana en el largo plazo. En este sentido, la construcción de programas de vivienda en los próximos nueve años se restringe a los lotes ubicados dentro del perímetro actual.

Artículo 4º : El suelo rural.

“Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas” (Artículo 33º, ley 388 de 1997).

Artículo 5º : El suelo suburbano.

El municipio Valle de San José no presenta urbanizaciones en el sector rural, pero en el corto y mediano plazo se tiene proyectado iniciar el desarrollo de obras de infraestructura en el lugar conocido como el Cerro de la Cruz. En este sentido, tal sector, se ubica como suelo suburbano.

Artículo 6º: El suelo de protección

Concepto de suelo de protección: Este concepto es definido por la ley de Desarrollo Territorial o ley 388 de 1997 en el capítulo IV sobre clases de suelo: urbano, rural, suburbano, de expansión; incluyendo el suelo de protección como una categoría de suelo que puede estar dentro de cualquiera de las clases de suelo mencionadas, es decir, hay suelos de protección tanto en las zonas urbanas, como rurales; el artículo 35 de la citada ley 388 de 1997, lo define como aquel que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse por las siguientes tres razones:

- Suelos que ameritan protegerse por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales respondiendo a la necesidad de conservación, preservación, protección y recuperación de unos recursos de aire, suelo, paisaje, biota y gea, en los cuales está comprometido el interés general y por lo mismo, aunque su titularidad esté en manos privadas, deben destinarse a ese uso de protección.

Se puede establecer dos categorías o subclases de suelo de protección:

- De utilidad pública que se corresponden con las llamadas áreas de protección o áreas protegidas que son aquellas porciones de territorio que son particularmente importantes para destinarlas a la protección de algún recurso o para prevenir procesos de destrucción en virtud de algún efecto regulador de tales áreas, como por ejemplo los corredores biológicos, el patrimonio

arqueológico, paisajístico, cultural, histórico o de los humedales que se corresponden con alguna categoría de manejo especial: parque natural, santuario de flora y fauna, distrito de manejo integrado de suelos, etc.

- De propiedad privada como las zonas protectoras de nacimientos, zonas de protección de corrientes, zonas forestales protectoras, productoras protectoras, pendientes.

- Según el artículo 35 de la ley, otro criterio de clasificación del suelo de protección son los suelos que se consideran de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras o provisiones de servicios públicos.
- Por último el criterio de riesgo o amenaza no mitigable para la localización de humanos.

En el caso de estos dos argumentos en el establecimiento de suelos de protección no necesariamente se deben incluir categorías de manejo especial y la titularidad también puede ser de particulares o del estado.

Se encuentran en esta categoría las partes del territorio o los bienes que representan valores culturales o de interés histórico, estético, arquitectónico, arqueológico, ambiental, documental, museológico, antropológico y los productos y representaciones de la cultura popular; estas características pueden encontrarse dentro de cualquiera de las clases de suelo categorizadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, por eso pueden tenerse en cuenta suelos ubicados en área urbana y rural.

Parágrafo primero: En el área rural.

1. Las áreas para la conservación y protección del sistema hídrico, áreas de retiro de las quebradas (30 m a la cota máxima de inundación y un radio de 100 metros alrededor de cada uno los nacimientos), por utilidad pública.
2. Areas para la protección de fuentes de agua para la provisión de acueductos domiciliarios, por utilidad pública.
3. Servidumbres para la conducción de acueductos, alcantarillados y líneas de energía, por utilidad pública.
4. Areas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.
5. Todas las áreas clasificadas dentro de la clase agrológica VIII, por sus características ambientales.
6. Las áreas con pendientes superiores al 75%, por pendientes.

7. El Cerro del Cajón por tratarse de un sitio de especial significancia y valor paisajístico, al cual la comunidad por tradición y uso le ha conferido un valor social específico, mediante una denominación especial.
8. Las áreas localizadas al Este del municipio sobre la quebrada La Vega y el río Guaure, en límites con el municipio de Mogotes; al Oeste del municipio sobre el valle del río Fonce y al Noroeste sobre el valle del río Monas; y al Suroccidente del municipio en la vereda El Hoyo y sobre la quebrada del mismo nombre.

Se determinan como áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

- a. Las áreas de utilidad pública determinadas como de patrimonio arqueológico, en éstas áreas la ocupación del territorio esta supeditada a estudios, al menos preliminares, que permitan determinar el impacto sobre los yacimientos arqueológicos, y de acuerdo a éste los procedimientos para el rescate.

Se han establecido para el manejo y protección del patrimonio arqueológico tres tipos de acciones: 1. Protección por acción inmediata, consiste en el control y disposición inmediata sobre los hallazgos arqueológicos, protección a realizar cuando se descubren huellas arqueológicas en una intervención sin estudio previo. 2. Protección preventiva, estudios que se hacen antes de un proyecto y 3. Protección articulada a un plan de manejo arqueológico vinculada a estudio y un una prospección sobre el territorio municipal.

- b. Los caminos antiguos y otros localizados dentro del área municipal, que "son bienes de uso común enajenables e imprescriptibles". Suelo de utilidad publica por valores culturales y motivos legales.

Parágrafo segundo: En el area urbana

- El área urbana aledaña a las quebradas El Cementerio y Los Limones que circundan el municipio y el área de bosque plantado en la parte superior del nacimiento de El Ojito, en esta última se tiene como proyecto la construcción y puesta en marcha de un ecoparque, el cual funcionará como sitio de prácticas ecológicas de los alumnos del Colegio CDR.

Artículo 7º. Las áreas expuestas a amenazas y riesgos.

El Decreto ley 919 de 1989 establece la obligatoriedad de que departamentos y municipios creen rubros específicos en sus presupuestos para prevención y atención de desastres así mismo la ley 60 de 1993 determina que los municipios destinaran a la prevención y atención de desastres, entre otras actividades, los

recursos provenientes de la participación de los ingresos corrientes de la nación por lo tanto, el comité regional debe impulsar la asignación y utilización de esas partidas.

Para minimizar el riesgo alto y medio en el que se encuentran las obras civiles que se localizan en los escarpes y lugares susceptibles a la caída de rocas, y para evitar la formación de procesos erosivos por el manejo inadecuado de taludes, se recomienda ejecutar las siguientes acciones:

- Reforestar estas laderas con especies nativas; prohibir las quemas como práctica de manejo de basuras.
- Evitar que se arrojen basuras y aguas residuales a la ladera.
- Ejecutar obras para la recolección de aguas superficiales como cunetas y rondas de coronación en concreto y/o piedra pegada.
- Prohibir la construcción de edificaciones y otras obras de infraestructura en las zonas definidas como de alto riesgo.
- Exigir que las nuevas construcciones sean diseñadas según las normas colombianas de diseño y construcción sísmo resistente NSR-98, haciendo énfasis en los estudios de suelos y en el diseño de fundaciones apropiadas.
- Monitorear permanentemente estas laderas para detectar y controlar la formación de procesos erosivos, que puedan poner en riesgo las construcciones existentes.
- Realizar labores de prevención y control sobre la quebrada El Hoyo que es la más torrencial y que presenta mayores posibilidades de avenidas o precipitaciones y que por lo tanto presenta mayor riesgo para los la población.
- Mantenimiento preventivo de las vías en el sector de El Picacho en la vereda Los Medios, sector El Molino y en las veredas Cerro de Mango y Cerro de Monas por fenómenos de movimientos de remoción en masa.
- Limpieza y remoción de los derrumbes, ocurridos en los sitios críticos existentes.
- Construcción de obras de recolección de las aguas de escorrentías como cunetas y obras de coronación, muros de contención y terraceo cuando se presenten deslizamientos importantes.
- Monitoreo permanente de las carreteras y los nuevos procesos de erosión que surjan.

Parágrafo: Las medidas de carácter administrativo o que ameriten reglamentación de acuerdo con las anteriores acciones, serán expedidas por el Señor Alcalde según el artículo 15 de este Acuerdo.

CAPITULO TERCERO LOS USOS DEL SUELO

Artículo 8º : En lo urbano

El desarrollo y crecimiento de un municipio como el Valle de San José debe ser entendido bajo un adecuado equilibrio de desarrollo urbano rural, donde uno y otro establecen un sistema que permita una interacción tal que los impactos negativos y positivos del desarrollo siempre sean interdependientes.

Un municipio que a permanecido relativamente ajeno al impacto de la urbanización y de la influencia de la metrópoli central, basa su desarrollo en el mantenimiento de la agroindustria y la agricultura tradicional, la identidad y las posibilidades de mercadeo que su producción permite. La cabecera ofrece una mezcla de usos que responde a unas necesidades básicas de la comunidad, donde la especulación urbana y los conflictos en los usos del suelo, no aparecen en la misma forma que en una ciudad con un alto grado de crecimiento y con unas características más "urbanas".

Los usos del suelo entonces, son elementos que responden a una libre y sana organización de la comunidad donde no es posible hablar, como en la gran ciudad, de usos restringidos, complementarios o no compatibles, por el contrario, la riqueza del asentamiento reside precisamente en una mezcla que le permite a una comunidad interactuar bajo sus propias normas culturales, y no bajo aquellas de un urbanismo arcaico, cuyas consecuencias solo significarían una imposición que nada tiene que ver con una cultura propia.

Se consideran usos prohibidos en el área urbana aquellos que generan una ocupación indebida del espacio público, o aquellos que por sus características (Materias inflamables: contaminación por olores, ruidos, aire) son generadores de peligro o contaminación ambiental en el área circundantes.

Las posibles incompatibilidades en los usos del suelo se derivan mas de factores regulables mediante medidas de concertación, que de limitaciones en la ocupación del suelo, para lo cual queda facultado el Señor Alcalde según el artículo 15 de este Acuerdo.

Artículo 9º : En lo rural.

Las áreas de producción agropecuaria y forestal.

De acuerdo con los análisis realizados: oferta ambiental (potencialidades y limitaciones ambientales), usos del suelo actual, infraestructura antrópica, elementos culturales, apropiación tecnológica por parte de los habitantes de la región y bajo la premisa de la producción sostenible, se propone:

Usos recomendables para los suelos rurales:

Unidades de suelo	USO RECOMENDABLE
Clase II	Tierras aptas para ganadería intensiva y todo tipo de cultivos agrícolas de este piso térmico (húmedo medio o premontano). Suelos planos a ligeramente inclinados, profundos, bien drenados. Fertilidad moderada.
Clase III	Tierras aptas para cultivos semipermanentes: café sin sombrío, cítricos, frutales, y ganadería extensiva de pradera. Suelos con pendientes entre 3-7 y 12%, profundos bien drenados. Fertilidad baja, requieren prácticas de conservación, enclamiento y fertilización completa.
Clase IV	Tierras aptas para cultivos permanentes: caña de azúcar, bambú, guadua, pastos y forrajes de corte. Suelos con pendientes entre 12-25% y erosión ligera, requieren prácticas de conservación, enclamiento y fertilización completa.
Clase VI	Tierras aptas para cultivar multiestrata: sistemas agroforestales de cultivos agrícolas de este piso térmico con sombrío de árboles, con prácticas de conservación y manejo. Suelos quebrados pendientes entre 25-50%, con erosión ligera a moderada, requieren de enclamiento y fertilización completa.
Clase VII	Tierras aptas para reforestación productora, y sistemas agroforestales principalmente silvopastoriles de potreros arbolados con pastos resistentes a la humedad, y con prácticas de conservación y manejo y actividades de reforestación protectora y/o protectora-productora, conservación de la cobertura forestal. Suelos quebrados a escarpados con pendientes entre 50-70% y superiores. Erosión ligera a moderada.
Clase VIII	Restauración de ecosistemas con fines de protección y producción de hábitats para flora y fauna. Silvicultura de protección – producción.

Los usos señalados como recomendables corresponden a aquellos que utilizan la oferta ambiental de una manera sostenible y hacen uso de la tecnología dominante en la región, utilizan la infraestructura existente y consultan las condiciones económicas sociales y culturales del país. Utilizar las áreas de un modo diferente puede ser posible en un futuro sólo si existen cambios tecnológicos que aseguren la sostenibilidad y que se manifiesten como alternativas sociales y económicas derivadas de cambios en la infraestructura en la región.

De igual manera las zonas señaladas como suelos de protección son de especial relevancia para la conservación de los diferentes recursos naturales renovables:

paisaje, agua, elementos de flora y fauna componentes de los fragmentos boscosos existentes, pero muy especialmente de los suelos, como base productiva fundamental para la cultura y economía de los habitantes de Armenia. Es necesario señalar que cuando se habla de suelos de protección no solo se trata de que cumplan su función protectora in situ si no que muy especialmente, hagan posible la sostenibilidad de usos en ecosistemas próximos que requieren de la oferta ambiental de estos.

Las áreas de explotación de material de arrastre.

De acuerdo con la estructura torrencial de los ríos Fonce y Monas, en inmediaciones del municipio, se presenta extracción de material de arrastre para la construcción, aunque no en grandes cantidades.

Es preciso que la Corporación Autónoma Regional de Santander entre a regular dichas explotaciones, que eviten y deterioren los balnearios existentes.

CAPITULO CUARTO LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

Artículo 10º. Parte general:

Desde el punto de vista natural el espacio público en el nivel nacional y departamental esta definido por el corredor que se configura alrededor del río Fonce; a escala municipal por los afluentes principales quebrada Sobacuta y río Monas en limites con el municipio de San Gil.

Desde el punto de vista orográfico, adquieren significativa importancia las divisorias de aguas, margen izquierda de la quebrada la Sobacuta, y la misma sobre la margen derecha de la quebrada El molino que conforman líneas dominantes del paisaje que rematan en centralidades ambientales de gran valor paisajístico como lo son las lomas de las Cruces y el Alto del Cajón.

Desde el punto de vista cultural, las vías carretables que siguen aproximadamente en su trazo las líneas dominantes del paisaje expresadas anteriormente y que articulan los asentamientos humanos que se localizan entre la cabecera y las trece veredas que conforman el municipio.

Los caminos que son prolongación de los carretables y sirven de enlace con los caminos que se configuran alrededor del río Fonce, y que en alguna ocasión sirvieron de únicas formas de comunicación (caminos empedrados y camino real).

Parágrafo primero. Los sistemas estructurantes de lo urbano.

1. El espacio público

La definición del perímetro urbano se ciñe tanto en los criterios técnicos definidos por la ley, como a consideraciones ambientales que tienen que ver con el espacio público como “elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma (Decreto 1504 de 1998), en el anterior sentido la calle 5ª se constituye en organizadora del sistema a partir de la confluencia con la calle 9ª que conduce a la plaza de mercado central y hasta el parque principal y su prolongación hasta el hospital, cuya continuidad hacia el este, se conecta con la carretera que va a Monchia (Mogotes).

Alrededor de este eje se concentran las principales actividades y edificios representativos de la comunidad como lo son la Alcaldía, Telecom, La Casa Cural, y los principales establecimientos comerciales, que se imbrican con la calle 4ª, entre la plaza de mercado y la carrera 5ª.

Las limitaciones al crecimiento por fuera del área actualmente desarrollada son consecuencia de su localización y la topografía sobre la cual se asienta la cabecera, sin embargo las mismas características anteriores dan como resultado unas visuales de alto valor paisajístico y ambiental. La presencia de una serie de espacios, que si bien por sus dimensiones no siempre son apreciables, si lo son por su localización y potencial para consolidar la estructura urbana actual, lo cual permite formular como política urbana básica, la **optimización del uso del suelo** dentro del perímetro urbano propuesto, la cual identificado como apto, de acuerdo con su carácter y potencialidades, para tejer y consolidar cada vez más el espacio público.

Lo anterior supone la utilización de los lotes urbanizables no construidos localizados dentro del perímetro urbano y que pueden subsanar el déficit de vivienda existente a la fecha (15 lotes aproximadamente).

La relación con el contexto natural esta dada fundamentalmente por los caminos, que desde el casco central ponen en relación la cabecera con un entorno mayor, aprovechando las características fisiográficas del terreno y dando lugar a una red de caminos secundarios que propician la aparición tanto de la morfología suburbana (lineal), como de la morfología dispersa; esta red presenta una mayor intensidad en las áreas periféricas a la cabecera y se desarrolla de una manera orgánica de acuerdo con la topografía del lugar.

El paisaje, por otro lado, es tal vez el valor más significativo que presenta la cabecera, no solamente por su amplitud y diversidad, sino por el dominio de la ruralidad que es posible lograr desde distintos sitios ya identificados, que permiten entender el paisaje como “el resultado de la práctica de usos específicos ejercidos sobre un territorio determinado” (André Humbert., Los paisajes culturales. 1966).

Por ello se propone un “**parque forestal recreativo**” (10.000 m²) como articulador de las morfologías urbanas y como espacio pedagógico y recreativo integrado al balneario El Arenal, es un proyecto destinado a consolidar la espacialidad pública, fomentar el conocimiento del medio natural y apoyar la sostenibilidad. Este parque debe ser permeable desde las vías circundantes y se constituyen en la mejor solución para alcanzar en el largo plazo el índice de m²/habitante establecido en el Decreto 879/98 (Ver plano propuesta urbana).

Se incorporan los siguientes elementos como articuladores y estructurantes fundamentales del Espacio Público municipal:

- A. Inventario general de los elementos constitutivos del Espacio Público (Artículo 8 Literal b., numeral 1. Decreto 1504 de 1998).

Los elementos constitutivos.

Los elementos constitutivos naturales de EP urbano están conformados por:

- a. La valoración de la localización específica de la cabecera y sus miradores (El mirador del Cerro de la Cruz) sobre el territorio municipal.
- b. La incorporación de parques naturales municipales (parque forestal recreativo y el ecoparque de los ojitos) al sistema de espacios públicos, acondicionando senderos ecológicos que permitan el estudio y prácticas ambientales en su área.
- c. Las áreas de recuperación alrededor de las quebradas El Cementerio y Los Limones (o quebrada La Quinta).
- d. Los caminos empedrados entre el Balneario El Arenal y el perímetro urbano y el camino El Caporal.

En cuanto a los elementos constitutivos artificiales o construidos es necesario resaltar:

- a. La conservación y mejoramiento del sistema vial vehicular. La valorización y recuperación de los andenes en el área urbana (plan de andenes).
- b. La incorporación de los espacios urbanos, hoy residuales, al sistema de EP, valorando el monumento y su entorno inmediato.
- c. La adecuación de la plaza como centralidad que presenta la identidad y el punto de encuentro de la ciudadanía.
- d. La reubicación del matadero público.

e. La valoración y conservación de las obras de valor arquitectónico.

Los elementos complementarios

En cuanto a los componentes de vegetación natural.

La recuperación de las áreas aledañas a las quebradas El Cementerio y La Quinta o Los Limones como suelos de protección de entorno urbano, y la recuperación del balneario El Arenal, en inmediaciones con el río Fonce.

a. En cuanto a los componentes de amoblamiento urbano.

Respecto a la señalización, implementar un programa con los nombres tradicionales de los lugares, tendiente a recuperar la identidad territorial, programa que debe ser extendido al área rural.

B. Con respecto a la definición de sistema de enlace y articulación entre los diferentes niveles y las acciones y proyectos necesarios para consolidar y complementar este sistema (artículo 8, literal b, numeral 2, Decreto 1504 de 1998) se proponen las siguientes acciones:

Los monumentos: estos deben ser valorizados dentro de la espacialidad pública mediante proyectos que adecuen y vinculen sus espacios al contexto urbano.

Con referencias a las edificaciones de valor arquitectónico, estas deben ser valoradas y recuperadas con el fin de acrecentar el sentido de pertenencia e identidad de la población. Es importante anotar que desde el punto de vista de recuperación de contexto, solo queda por preservar las edificaciones con algún valor arquitectónico o cultural se localizan en forma puntual y aislada.

Son consideradas de valor arquitectónico las siguientes edificaciones:

Dirección: Calle 4 No. 7-57 Hotel
Carrera 8 No. 4 –12 Vivienda
Calle 4 No. 7-69 Vivienda
Carrera 6 No. 4-11 Vivienda
Calle 5 No 7-76 Alcaldía
Carrera 2 No. 2-98 Capilla

C. Con respecto a la definición de la cobertura de Espacio Público por habitante (Artículo 8 literal b, numeral 3. Decreto 1504 de 1998) y con base en un índice mínimo conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, el área de Espacio Público en la cabecera municipal es de 7.9 m²/hab. Es de anotar que una medición de esta naturaleza, si bien se ciñe a la Ley, deja por fuera la cuantificación de las aceras, que en un asentamiento de estas características

se constituyen en un componente vital de Espacio Público lo cual puede señalarse como un error protuberante de la Ley.

Con las propuestas de espacialidad pública incorporadas en la formulación, el Espacio Público por habitante se incrementan hasta alcanzar un índice de 15 m²/hab. en el mediano plazo, índice que se puede considerar aceptable dadas las restricciones topográficas que limitan el crecimiento de la cabecera.

D. Se consideran como prioritarios los siguientes programas y proyectos estratégicos (artículo 8, literal b, numeral 4, Decreto 1504 de 1998).

- Adquisición de una parte del lote para el Parque Forestal Recreativo, ejecución del proyecto y construcción de las obras necesarias para su incorporación al sistema de Espacio Público.
- Construcción parque recreacional La Plazuela en los alrededores del hospital.
- Adecuación del parque principal.

Parágrafo segundo: para el desarrollo de las acciones aquí expuestas el Señor aplica las normas y acciones reglamentarias y autorizadas por los artículos 14 y 15 de este Acuerdo.

2. El plan vial.

Se debe introducir un pronto mejoramiento y adecuación red vial urbana, debido a que el 54% de las vías del perímetro urbano se encuentran sin pavimentar, en tal sentido, se considera prioritario que en el mediano plazo se posea un perímetro urbano totalmente pavimentado.

En la malla urbana, es necesario prolongar y ampliar la carrera 10 siguiendo aproximadamente una misma curva de nivel hacia la vía de ingreso al municipio. Esta vía serviría de apoyo a la carrera 9 y durante los días festivos y de mercado, esa vía debe facilitar el ingreso y estacionamiento de vehículos.

La ampliación y prolongación de la carrera 10 generará un cordón que protegerá el centro del municipio del ingreso de vehículos y por lo tanto se impulsará la actividad comercial hacia la zona de la plaza de mercado. Esta además se convertirá en el anillo vial que lleve a la periferia los vehículos en procura de un desplazamiento ordenado del tránsito vehicular (Ver plano de propuesta urbana).

3. El Plan de servicios públicos domiciliarios

3.1 Acueducto

La prestación del servicio de acueducto a nivel urbano es inadecuada y en este sentido, se están haciendo esfuerzos para mejorar las condiciones de oferta de agua potable, ampliando la infraestructura del actual acueducto.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1995, el señor Alcalde dictará a la Empresa Prestadora de Servicios Públicos Domiciliarios los siguientes parámetros de acción para garantizar la optima prestación del servicio:

- El Municipio debe exigir a la empresa administradora del servicio de acueducto, el Plan de Gestión y Resultados (Ley 142 de 1994), el cual permite evaluar y hacer un seguimiento a la labor desempeñada por parte de la empresa.
- En la medida que se ejecuten reposiciones o ampliaciones de las redes actuales, los diámetros de las tuberías nuevas no deberán ser inferiores a 3 pulgadas (normas de construcción de acueductos)
- Formular el programa de uso eficiente y ahorro del agua para dar cumplimiento a la Ley 373 de 1997.

3.2 Alcantarillado

El sistema de alcantarillado se encuentra funcionando en buena forma debido a que es nuevo, sin embargo debe quedar claro que para que este sea eficiente, es importante incluirle un sistema de tratamiento que cumpla con el tratamiento de las aguas residuales que producen un promedio de 8 Litros por segundo, y en la actualidad el biodigestor existente solo tiene capacidad de tratar la mitad.

Debe quedar claro que de acuerdo a la topografía del municipio se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones y programas de vivienda por debajo de la cota del actual sistema de alcantarillado, hasta tanto no se amplíe la cobertura del perímetro sanitario.

3.3 Disposición final de residuos sólidos.

Teniendo en cuenta que en la actualidad el municipio dispone los residuos sólidos en la empresa BIORGANICOS de la ciudad de San Gil, y en vista de que dicha empresa ha venido teniendo problemas económicos que en el corto plazo obligarían a su cierre, es importante emprender en forma inmediata el programa integrado de residuos sólidos que consiste en:

- Sensibilizar a la comunidad del perímetro urbano en iniciar el proceso de selección y separación de residuos en la fuente. Esta campaña debe contar con el apoyo y articulación de los grupos de estudiantes del colegio CDR, para que realicen el trabajo de sensibilización en las diferentes viviendas del perímetro urbano.

Este trabajo de capacitación permitirá que en el municipio no se produzcan residuos sin clasificar y que estos lleguen al sitio de disposición final, ya separados. Así, los residuos orgánicos serán tratados para producción de abono y los residuos de plástico, vidrio, papel, cartón, trapo y metales, serán fácilmente comercializados para las empresas que los incorporen a los procesos productivos.

- Compra de equipo para la producción de abono orgánico. Este equipo asegura que en poco tiempo se reduzca y neutralicen los materiales orgánicos, desechos sanitarios y escorias.
- Adquisición de un lote para la disposición final y manejo de los residuos sólidos. El lugar debe ubicarse fuera del perímetro urbano en un lugar con facilidad de acceso y cercano.

El programa de manejo integrado de residuos sólidos le permitirá al municipio evitar problemas de contaminación y generará una nueva cultura del residuo, lo que convierte al Valle de San José un municipio modelo en el departamento.

4. Los programas de vivienda.

Las construcciones en serie de vivienda de interés social han producido efectos negativos sobre la configuración urbana de los pequeños pueblos en el Departamento, al ignorar las expresiones arquitectónicas tradicionales en beneficio de una mayor utilización del suelo urbano. En esta forma, pueblos con un trazado y una tipología de construcciones que obedecen a la arquitectura hecha por la gente, ven transformado su entorno con construcciones utilitarias y extrañas a sus expresiones culturales.

Pensando en una política más coherente aplicable al municipio del Valle de Sn José, se plantea optimizar el uso del suelo urbano mediante el aprovechamiento de los numerosos lotes vacantes que aún subsisten dentro del área urbana conformada, y el apoyo técnico a la construcción en estos lotes y el suministro de los materiales y equipos necesarios.

Una política de esta naturaleza además de preservar las tradiciones culturales y estimular los pequeños oficios y el saber popular, tiene al ventaja de consolidar el

área urbana ya desarrollada con un entorno más coherente y amable para sus habitantes.

La conformación de un área de tierra para vivienda de interés social debe ser una política que se lleve a cabo a partir de los lotes ubicados como de Desarrollo Intensivo de Vivienda señalados y de acuerdo con la oferta y la demanda que le permita al municipio su adquisición dentro del precio máximo de la vivienda de interés social (\$47.000.000 Plan Nacional de Desarrollo 1998-2002).

Parágrafo tercero. Los elementos estructurantes en lo rural

Hacen parte de los elementos constitutivos del Espacio Público en el área rural desde el punto de vista natural:

- El Cerro de la cruz
- El balneario ubicado sobre el río Monas
- El Balneario el Arenal ubicado sobre la margen del río Fonce.
- El Alto El Cajón en límites con el municipio de Ocamonte
- La quebrada La Vega y el río Guaure que constituyen el límite natural entre los municipios de Valle de San José y Mogotes.
- El río Monas que constituye el límite con el municipio de San Gil.
- El pozo de los Deseos

Como elementos culturales se determinan:

- Los sistemas de circulación vehicular y los caminos empedrados y antiguos.
- Las cuevas donde se localizan yacimientos arqueológicos.

Respecto a los elementos de interacción y enlace entre el espacio público urbano y rural, los caminos antiguos y las vías vehiculares se constituyen en los elementos que cumplen dicha función.

Áreas de conservación y protección de los recursos naturales.

(Ver mapa de uso acordado del territorio)

Áreas expuestas a amenazas y riesgos ambientales.

(Ver mapa de amenazas y numeral 2.1.5.4 del documento técnico de soporte)

Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos.

(Ver mapa de microcuencas que abastecen acueductos y numeral 2.1.5.3 del documento técnico de soporte).

CAPITULO QUINTO EL TRATAMIENTO DE LOS SUELOS

Artículo 11º. Los tratamientos de utilización del suelo

De acuerdo con la caracterización de las morfologías presentes en el casco urbano, los diferentes tratamientos necesarios y aplicables en cada una de ellas son:

Morfología central tradicional: Renovación, racionalizando y optimizando el uso del suelo, a partir de la incorporación de espacios residuales a la espacialidad pública, y renovando el espacio central tradicional (parque principal), haciendo que responda adecuadamente a sus parámetros, usos actuales y actividades.

Por otro lado es necesario implementar un Plan general de andenes (accesibilidad para todos), que permita recuperar las cualidades peatonales de los mismos, evitando los desniveles que hoy presentan, mejorando sus acabados, y materiales, y controlando las contrahuellas.

Morfología lineal: Consolidación, respetando los procesos de transformación y construcción ya iniciados, sin embargo hacia el futuro es necesario controlar la subdivisión de la tierra por debajo de las normas establecidas y evitar la conformación de un paramento continuo, para prever la accesibilidad a las áreas posteriores.

Morfología dispersa: Consolidación, creando un nuevo ingreso al municipio a través de la ampliación y empalme de la calle 10ª con la vía de ingreso al municipio, lo cual supone un desembotellamiento del parque y una adecuada ocupación del suelo urbano.

Parágrafo: Para el desarrollo de las acciones aquí expuestas, el Señor Alcalde aplicará las normas y acciones reglamentarias y autorizadas por el artículo 15 de este Acuerdo.

Artículo 12º. Las normas para los procesos de edificación. Se establecieron los siguientes parámetros generales en este aspecto, la reglamentación en detalle será emitida por el Señor Alcalde, según el Artículo 15 de este Acuerdo.

Toda construcción realizada en el territorio municipal requerirá licencia ambiental, de acuerdo con las normas establecidas sobre el tema.

1. En lo urbano.

Las normas urbanísticas deben hacer énfasis en la preservación y respeto al espacio público y a sus calidades ambientales, en este sentido es importante:

Aspectos Generales:

Todo lote que se proyecte urbanizar se debe ajustar a las normas del Decreto Ley 2811 de 1974 y reglamentarios sobre protección de los recursos naturales. En lo posible se debe proteger y preservar los árboles existentes. Los árboles afectados por las edificaciones serán trasplantados dentro de las áreas libres públicas o privadas que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el interesado queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas.

- Respeto a los paramentos actuales.
- Continuidad y adecuación de las aceras. (Eliminación de obstáculos al peatón y accesibilidad para todos. Ley 361 de 1997), y uso de materiales antideslizantes para su construcción.
- Conservación y recuperación de los aleros. Toda construcción debe dar continuidad al alero tradicional, cuyo voladizo mínimo será de 0.80 metros.
- Prohibición de voladizos cerrados sobre el espacio público (solo se permiten voladizos en balcones transparentes y nunca excediendo el 75% de la sección de andén).
- Preservación de la arborización localizada dentro del perímetro urbano.
- Consolidar y conformar el espacio público y garantizar su libre accesibilidad.
- Permitir la adecuada mezcla de usos sobre el sistema estructurante compuesto por el eje principal de circulación y la plaza, con las solas restricciones inherentes al respeto por el espacio público y la seguridad ciudadana.
- No se permiten urbanizaciones cerradas con mallas, muros o similares.
- Permitir la adecuada mezcla de usos siempre con prevalencia del uso de la vivienda. Cualquier uso que tenga efectos contaminantes, peligrosos o nocivos sobre las áreas de vivienda será prohibido. Se consideran prohibidos los usos que con su actividad afecten la ocupación del espacio público en forma no tolerable, y aquellos que involucren elementos que por sus características propias (materias combustibles, materias contaminantes del aire, ruido, vibraciones y otros), que pongan en peligro a la población localizada en su entorno.

Del sistema vial:

- Asegurar las continuidades y secciones viales en las áreas de crecimiento.

- Exigir en los desarrollos futuros secciones viales mínimas de 10,00 metros (7.00 metros de calzada y 1.50 de andén a cada lado).
- Propiciar el tráfico calmado (Tráfico lento dentro del perímetro urbano), y respetar las jerarquías viales establecidas en el Plan.
- Toda edificación nueva construida en esquina deberá respetar o tener pared esquinera en ochava. El radio mínimo de las ochavas será de 3.5 metros.

Con respecto al espacio privado es necesario señalar:

- Se establecen los siguientes índices: Índice de Ocupación (I.O):8, Índice de Construcción 8 (IC):2.
- Limitación de alturas a tres (3) pisos, previo el cumplimiento de los estudios de suelos y estructurales exigidos por la Oficina de Planeación Municipal.
- Todo espacio construido que se construya por debajo de un primer piso (nivel de acceso sin solución de continuidad con el nivel del espacio público. Calle), también deberá contarse como un piso o nivel. Es decir todo sótano o semisótano deberá contarse como un piso más.
- El frente mínimo permitido en toda edificación es de seis (6) metros, y un área de ciento veinte (120) m². Para vivienda unifamiliar de interés social se fija un frente mínimo de seis (6) metros y un área de setenta y dos (72) m².
- No permitir la subdivisión de predios consolidados dentro del perímetro urbano, pero aceptar la construcción en los predios ya definidos por paramentos cualquiera que sea su área. Cuando estos lotes tengan un área inferior a sesenta (60) m², solo se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar.
- Acatar lo dispuesto en la Ley 400 de 1997, y los Decretos 33 de 1998 y 034 de 1999 con respecto a las estructuras sismo-resistentes.
- Respetar y recuperar las características propias de la arquitectura en la morfología tradicional. (Patrimonio arquitectónico y urbanístico).
- Permitir adecuada mezcla de usos siempre con respeto al uso de vivienda. Cualquier uso que tenga efectos contaminantes, peligrosos o nocivos sobre las áreas de vivienda será prohibido.
- Incentivar la construcción de los lotes disponibles dentro del perímetro urbano.
- Exigir la consolidación de las edificaciones que se constituyan en riesgo para la población.
- No se permite la integración de lotes localizados en el área urbana con lotes ubicados en el área rural.
- Garantizar una adecuada ventilación e iluminación natural de todos los espacios de la edificación.
- Evitar los registros entre edificaciones contiguas.
- Restringir la construcción sobre terrenos de más del 40% de pendiente o localizados en áreas de protección.

- Actividades de almacenamiento de productos que requieran estacionamiento y zonas de cargue y descargue no serán permitidas en el área alrededor del parque central.
- Toda intervención sobre edificaciones de valor histórico, urbanístico o arquitectónico debe ser sometida a aprobación por parte de la Oficina de Planeación, cualquiera que sea su importancia. Estas intervenciones deben tener como objetivo el de recuperar sus características propias y su concepción original.
- Toda edificación en esquina deberá tener fachada provista de vanos en ambos costados.
- Para toda edificación que se desee demoler, el interesado deberá solicitar permiso ante la Oficina de Planeación Municipal, mediante oficio, informando el motivo para tal decisión.

2. En lo rural

De los usos del suelo. Aspectos generales

- Limitar alturas a dos (2) pisos.
- Las subdivisiones de la tierra (parcelaciones) en el suelo de protección del área rural, están restringidas a la Unidad Agrícola Familiar UAF. (12 Has). La densidad permitida es de dos viviendas por cada 12 hectáreas.
- En las áreas de manejo especial (fuentes de abastecimiento de agua) la norma aplicable es igual a la anterior.
- En el área de reserva de recursos naturales de la zona ribereña del río Fonce (100 metros del lado del municipio del Valle de San José), las normas de desarrollo ambiental, turístico, recreacional y de parcelación deberán ser tramitadas ante la CAS.
- En el suelo rural no comprendido dentro de las denominaciones de protección y manejo especial, reserva natural y suburbano, el área mínima de parcelación es de 2 hectáreas con una densidad de dos viviendas por cada 2 hectáreas.
- Todos los sistemas viales de acceso a cada una de las áreas parceladas deberán ser cedidos al municipio por escritura pública, y la sección mínima de cada vía no será inferior a 10 metros, y ellas harán parte del sistema de espacios públicos municipales.
- Los usos del suelo deben corresponder a lo establecido en el plano Uso General de los Suelos.
- Respetar los retiros de treinta (30) metros a la cota máxima de inundación de las diferentes corrientes de agua, y los retiros de cien (100) metros a los nacimientos localizados en el área rural.
- Usos diferentes a los recomendables en el Artículo 9º, para las diferentes unidades de suelo, quedan prohibidos en el territorio municipal, sí con las prácticas tecnológicas corrientes se impactan negativamente los recursos

suelo, agua o paisaje. Se podrían aceptar usos agropecuarios diferentes, en una extensión que no supere la Unidad Agrícola Familiar UAF, en los distintos ecosistemas del municipio, exceptuando en los suelos de protección, si incorporan prácticas de conservación del suelo (siembras en curvas de nivel, barreras vivas, trinchos, vegetación que cumpla fines de protección-producción, entre otras), recomendadas y aprobadas por la UMATA.

Artículo 13º. Impuestos

- Impuesto de construcción: Para construir, adicionar o reformar con aumento de área una edificación se deberá pagar el impuesto de construcción que se determinará multiplicando el valor de un salario mínimo legal diario por el área a construir y el resultado se dividirá por una constante que depende de la destinación o uso que se le da a la edificación.

$$Ic = \frac{SMLD \times A}{K}$$

Ic	=	Impuesto de Construcción
SMLD	=	Salario Mínimo Legal Diario
A	=	Área a construir, adicionar o reformar
K	=	Constante que depende del uso.

- Parágrafo primero: La constante K tendrá los siguientes valores según el uso o destinación del inmueble:

Vivienda campesina	K = 10
Vivienda de interés	K = 10
Vivienda en general	K = 10
Vivienda de recreo	K = 5
Uso institucional y recreativo	K = 5
Comercio y servicios	K = 5
Industria	K = 5

- Parágrafo segundo: En caso de reformas que impliquen aumentar áreas a las construcciones, el impuesto se liquidará con base en el área incrementada.
- Tasa de nomenclatura. El municipio asignará la respectiva nomenclatura a cada edificación, lo cual causará un derecho a favor del Tesoro Público, por una sola vez, por un monto equivalente al valor de un salario mínimo legal diario para la primera placa y el 50% de esta suma para cada placa adicional el mismo inmueble.

Tratamiento especial para el Impuesto Predial

1. Tendrán tratamiento especial y como tal gozarán de un beneficio de tarifa especial del 5 por mil anual en la liquidación del Impuesto Predial Unificado, aquellos propietarios cuyos inmuebles cumplan con la siguiente destinación y requisitos especiales:

Los inmuebles considerados de valor arquitectónico que por el artículo sexto de este Acuerdo son declarados bienes de importancia cultural y arquitectónica, acreditarán lo siguiente ante la Oficina de Planeación Municipal.

La calidad de propietarios. Estar a paz y salvo con el impuesto predial correspondiente. Suscribir ante la Oficina de Planeación un compromiso de conservación y mantenimiento del Inmueble. En caso de que el propietario incurra en gastos para el mantenimiento del bien objeto de este tratamiento especial, que impliquen reparaciones estructurales, se le otorgará un beneficio del 10 por mil para el año siguiente en que se cause la inversión.

En caso de incumplimiento por parte del propietario de los compromisos que le hacen sujeto de esta tarifa especial, pagará el equivalente al 10 por mil del impuesto predial por todo el tiempo en que fue objeto del beneficio.

2. A quienes establezcan en zona rural los usos recomendables en el artículo 9 de éste Acuerdo, gozarán de una tarifa diferencial del 10 por ciento en los dos años siguientes a la certificación de la Oficina de Planeación Municipal de la implantación del uso correspondiente con el Artículo citado.
3. Para los lotes en zona urbana o suburbana urbanizados no construidos se establece una tarifa del 15 por mil en el impuesto predial. Sin embargo en cualquier momento el propietario puede certificar la iniciación y estado de las obras de construcción con lo cual tendrá derecho a una tarifa del 10 por mil, en todo caso el nivel de construcción no podrá ser inferior al 30% del área del lote.

Artículo 14º. Las cesiones

No se consideraron cesiones urbanísticas por efecto de expansión del área urbana que fueran objeto de procesos de urbanización, ya que no se propusieron áreas de expansión. En el área rural, los procesos de parcelación turística solo son probables en el área localizada a 100 metros de la ribera del río Fonce que será objeto de reglamentación especial de acuerdo con lo dispuesto por la CAS.

En lo urbano y rural.

- Las áreas destinadas al sistema vial en los nuevos desarrollos de acuerdo con las secciones viales establecidas en este Acuerdo.

Artículo 15º. Se faculta al Señor Alcalde para que en el período de seis (6) meses reglamente la aplicación de los artículos 12 y 13 y en desarrollo de la capacidad reglamentaria atribuida por el numeral 91 literal A de la Ley 136 de 1994 y una vez se den las condiciones técnicas y financieras, desarrollará los aspectos señalados en el Acuerdo.

CAPITULO SEXTO EL PROGRAMA DE EJECUCION

Artículo 16º. Programa de ejecución correspondiente a la vigencia del periodo de la administración municipal (2001 – 2003), de acuerdo con el artículo 20, numeral 7, Decreto 879/98.

Artículo 17º. Este Acuerdo contiene y hace referencia a los siguientes planos:

Plano U6: Estructura urbana propuesta

Plano R17: La clasificación general de los suelos

Plano R14: Los usos recomendados o acordado del suelo.

Artículo 18º. El documento técnico de soporte hace parte integral de este Acuerdo, así, como los planos que lo acompañan.

Artículo 19º. Este Acuerdo rige a partir de su publicación en la gaceta oficial.